



**Inhalt**

Seite

Das Jahr 2015 aus der Sicht der Liquidatoren	2
Eckdaten	5
Bilanz zum 31.12.2015	11
Gewinn- und Verlustrechnung und Einnahmen-Überschussrechnung	12
Anhang	15
Bestätigungsvermerk	23



## **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.

balandis 97/26 GmbH & Co. KG i. L.  
vertreten durch die Liquidatoren

Walter Fink - Geschäftsführer  
der KC Beteiligungs GmbH

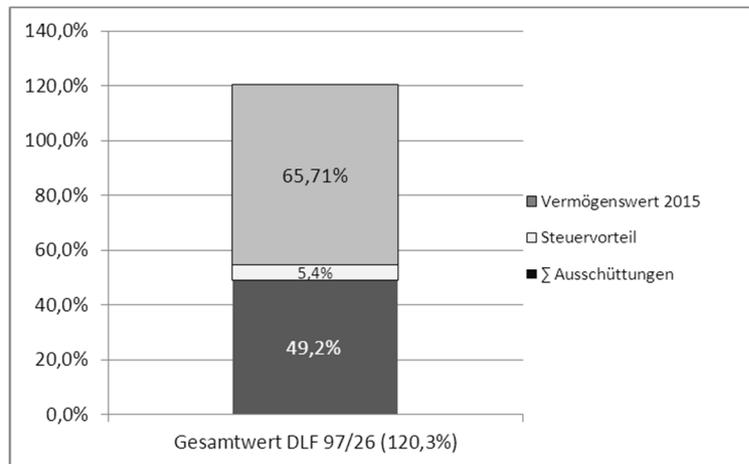
Helmut Cantzler - Geschäftsführer  
der ATC Treuhandgesellschaft mbH



**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 49,11 % 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	98,77
2. Genehmigung Liquiditätsüberschuss	98,76
3. Feststellung Liquidationseröffnungsbilanz	99,09
4. Genehmigung Halbjahresabschluss 01.01.2014-30.06.2014	99,12
5. Genehmigung Halbjahresabschluss 01.07.2014-31.12.2014	98,87
6. Klarstellung Geschäftsjahr	98,91
7. Entlastung persönlich haftende Gesellschafterin und balandis Verwaltungs GmbH	95,51
8. Entlastung Liquidatoren	83,86
9. Entlastung ATC Treuhandgesellschaft mbH	93,65
10. Bestellung der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft für das Geschäftsjahr 2015	99,18
11. Bestellung der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft für das Geschäftsjahr 2016	99,20

Damit wurde allen Beschlussanträgen mit der erforderlichen Mehrheit zugestimmt.



### **Kapitalflussrechnung; Ausschüttung**

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

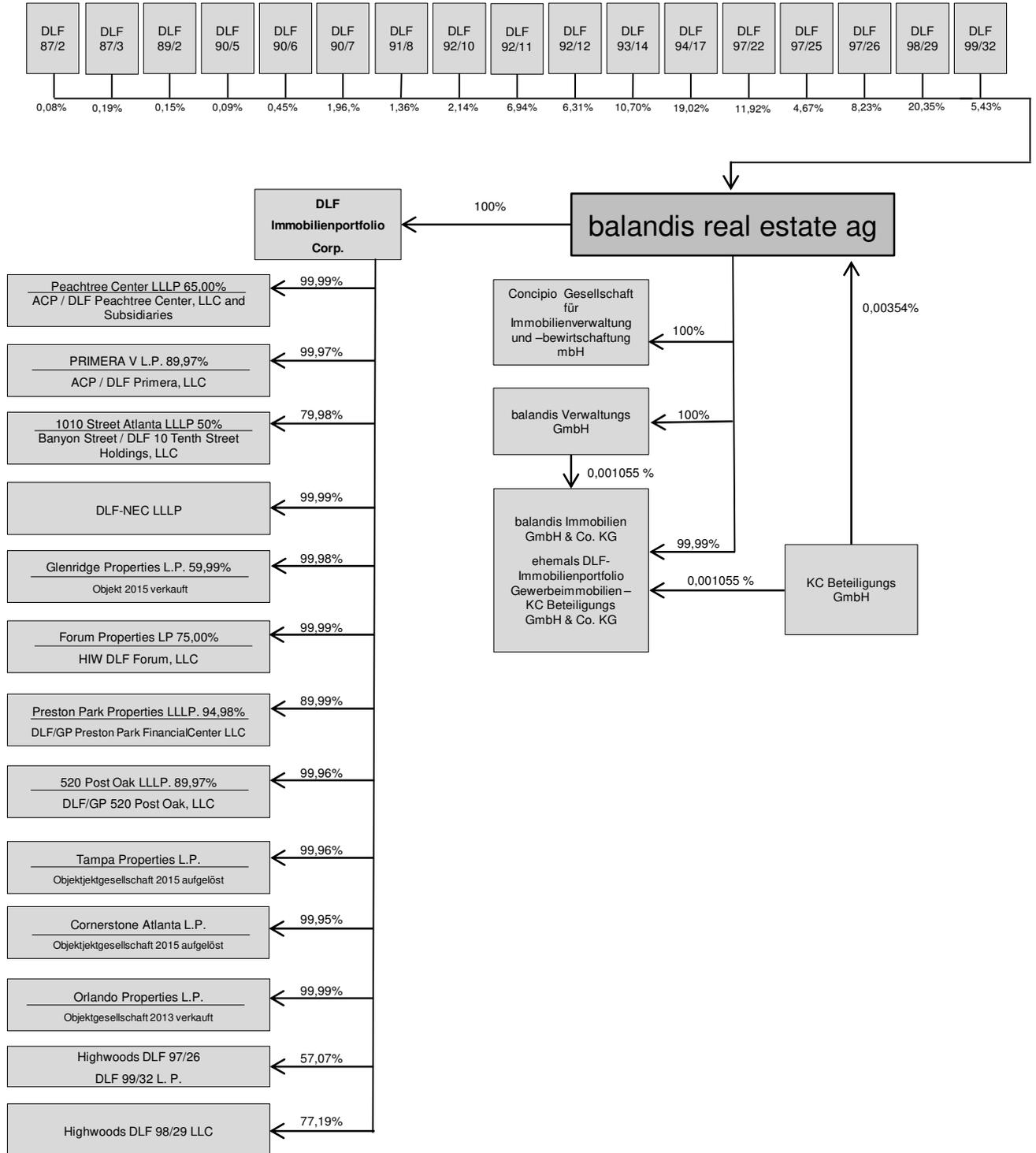
### **Beteiligung**

Gemäß Beschlussfassung 1/2011 erfolgte die Umwandlung der DLF-Immobilienportfolio - KC Beteiligungs GmbH & Co. KG in eine Aktiengesellschaft. Diese firmiert seit ihrem Handelsregistereintrag am 06.02.2014 als balandis real estate ag (Amtsgericht München HRB Nr. 212566). Es besteht eine Beteiligung an der balandis real estate ag. Die Gesamtanzahl aller Aktien beträgt 36.020.000. Davon hält unsere Gesellschaft 2.963.096 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:	balandis 97/26 GmbH & Co. KG i. L. (vormals: Schweiz-Deutschland-USA Dreiländer Beteiligung Objekt - Stuttgart DLF 97/26 - KC Beteiligungs GmbH & Co. KG) Zum 31.03.2009 ist der Komplementär Herr Walter Fink aus der Gesellschaft ausgeschieden; neue Komplementärin ist die KC Beteiligungs GmbH, neue Geschäftsführerin war bis 30.06.2014 die balandis Verwaltungs GmbH (bis 20.02.2014 Firmierung als KC Verwaltungs GmbH). Seit dem 01.07.2014 sind die beiden Liquidatorinnen, die KC Beteiligungs GmbH und die ATC Treuhandgesellschaft mbH die Geschäftsführerinnen. Mit Vertrag vom 30.12.2013 übertrug die Komplementärin KC Beteiligungs GmbH ihre Anteile an ihre Schwestergesellschaft PEC Private Equity Consult GmbH, Stuttgart. Diese wurde Kommanditistin, die KC Beteiligungs GmbH blieb Komplementärin.			
Handelsregister:	Stuttgart HRA 728952 (vormals München HRA 72048)			
Tag der Eintragung:	12.08.2013 (04.11.1997)			
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:	Komplementärin: - KC Beteiligungs GmbH 0,00 DM 0,00 EUR Kommanditisten: - ATC GmbH 1.374,00 DM 702,52 EUR - PEC Private Equity Consult GmbH 1.505.000,00 DM 769.494,28 EUR - balandis Verwaltungs GmbH 5.000,00 DM 2.556,46 EUR - Treugeber 148.695.006,00 DM 76.026.549,34 EUR - Kündigungen Treugeber -26.705.001,23 DM -13.654.050,32 EUR Summe: 123.501.378,77 DM 63.145.252,28 EUR			
Anzahl Anteile:	2.318 (Stand 31.12.2015)			
Haftung der Kommanditisten:	Beschränkt sich grundsätzlich auf die im Handelsregister eingetragene Hafteinlage in Höhe von EUR 6.175.156,00 (Stand 31.12.2015).			
Platzierung/Schließung:	1997/1998			
Durchführung der Investitionen:	1998-2000			
Gesamtinvestitionssumme:	(prospektiert DM)	(tatsächlich DM)	(prospektiert EUR)	(tatsächlich EUR)
EK:	148.761.374,00	150.196.374,00	76.060.482,76	76.794.189,68
Aufnahme KCV; KCB:		10.000,00		5.112,92
Grundsschuld BRD (netto):	21.060.000,00	21.060.000,00	10.767.807,02	10.767.807,02
Darlehen USA:	46.851.580,00	42.684.473,04	23.954.832,48	21.824.224,52
Lombardrahmenvertrag:	60.000.000,00	60.000.000,00	30.677.512,87	30.677.512,87
Gesamtinvestitionen:	276.672.954,00	273.950.847,04	141.460.635,13	140.068.847,01
Abweichung der Investitionsphase:	entfällt			
Austritte:	entfällt			
Kündigung:	entfällt			
Rückabwicklung:	entfällt			



## Investitionsteil Deutschland - Gewerbeimmobilien

### CinemaxX Regensburg

#### Objektdaten

Standort:	Regensburg
Grundstücksfläche:	ca. 2.391 qm
Abschluss Kaufvertrag:	26.11.1997
Kaufpreis:	EUR 19.940.383,37 (DM 39.000.000,00 (netto))
	Abweichungen zum Prospekt: keine
Fertigstellung:	November 1998
Mieter:	CinemaxX Entertainment GmbH & Co. KG
Jährliche Anfangsmiete:	EUR 1.749.156,63
Miete 2015:	EUR 1.874.890,44
Mietvertragslaufzeit:	29.11.2023
Mietoption:	2 x 5 Jahre
Wertsicherung:	<p>In den ersten 3 Jahren ab Mietbeginn (bis November 2001) gibt es keine Mieterhöhung. Nach Ablauf von 3 Jahren verändert sich die Miete im gleichen prozentualen Verhältnis, wie sich der vom Statistischen Bundesamt bekannt gegebene Lebenshaltungskostenindex eines 4-Personen-Haushaltes von Arbeitern und Angestellten mit mittlerem Einkommen in den alten Bundesländern (Tabelle 1985=100%) gegenüber seinem Stand zum Zeitpunkt des Mietbeginns verändert hat. Weitere Mietanpassungen erfolgen alle 3 Jahre, wobei die prozentuale Veränderung des genannten Indizes gegenüber seinem Stand am letzten Stichtag, an dem eine Anpassung vorzunehmen war, maßgeblich ist.</p> <p>Sonderregelung für die ersten 20 Jahre: Ändert sich der Lebenshaltungskostenindex jeweils in Abständen von je 12 Monaten um mehr als 4 %, so bleibt die diese Grenze übersteigende Änderung bei der Mietanpassung unberücksichtigt. Die Anpassung erfolgt in Höhe der Summe der Veränderungen der jeweils ermittelten zulässigen Indexänderung für die abgelaufenen drei Zwischenabrechnungszeiträume. Der tatsächliche Index stellt aber die Berechnungsbasis für den nächsten Index-Jahres-Zeitraum dar. Ab dem 01.01.2013 gilt der "Verbraucherpreisindex für Deutschland" (VPI 2010 = 100) mit dem Basisjahr 2010. Die "alten" Indizes sind vom Statistischen Bundesamt, Wiesbaden, eingestellt worden.</p>
Nebenkosten:	<p>Sämtliche mit der Nutzung, Verwaltung und Bewirtschaftung des Mietgegenstandes zusammenhängenden Betriebs- und Nebenkosten, einschließlich sämtlicher Versicherungen - ausgenommen der Mietausfallversicherung - Verwaltergebühren bis 1 % des Mietzinses, öffentliche Abgaben, etc., zuzüglich Umsatzsteuer, auch soweit diese nicht umlagefähig sind, trägt der Mieter.</p>



## Finanzierung

	Ist
Grundsulddarlehen, ursprünglich lt. Darlehensvertrag	EUR 11.964.230,02 / DM 23.400.000,00
Disagio	10 % (EUR 1.196.423,00 / DM 2.340.000,00)
Zins bis 31.12.2007	4,60 %
Zins ab 01.01.2008 bis 31.12.2017	5,75 %
Tilgungsbeginn	01.04.1999
Tilgung bis 31.12.2017	2,90 % zzgl. ersparter Zinsen
Stand Grundsulddarlehen per 31.12.2015	EUR 2.549.566,51
Kumulierte Tilgungen bis 31.12.2015	EUR 9.414.663,51
Bestelle Sicherheit: Eingetragen im Grundbuch zu Regensburg, Band 299, Blatt 9355, zugunsten der Berlin-Hannoverschen Hypothekenbank AG, Hannover.	EUR 11.964.230,02 (DM 23.400.000,00)

## Vermietungssituation

Eine besucherabhängige Umsatzmiete konnte im Jahr 2015 nicht erzielt werden.

## Objektzustand

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

## Versicherungsschutz

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



## Dreiländer-Fonds Geschäftsbericht 2015 DLF 97/26

- 11 -

### Bilanz zum 31.12.2015

AKTIVA	Buchwert	Vorjahr	PASSIVA	Buchwert	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	63.145.252,28	63.170.816,87
3. Geschäfts- oder Firmenwert	0,00	0,00		<u>63.145.252,28</u>	<u>63.170.816,87</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.	7.974.411,01	8.244.360,09	1. Komplementärin	0,00	0,00
2. Technische Anlagen und Maschinen	0,00	0,00	2. Kommanditisten	-27.835.265,85	-31.196.467,22
3. Andere Anlagen, Betriebs- u. Geschäftsausst.	2,00	2,00		<u>-27.835.265,85</u>	<u>-31.196.467,22</u>
4. Geleistete Anzahlungen u. Anlagen im Bau	0,00	0,00		<u>35.309.986,43</u>	<u>31.974.349,65</u>
	<u>7.974.413,01</u>	<u>8.244.362,09</u>			
III. Finanzanlagen			B. Rückstellungen		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	0,00	0,00	1. Rückst. f. Pensionen u. ähnliche Verpfl.	0,00	0,00
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	0,00	0,00	2. Steuerrückstellungen	0,00	0,00
3. Beteiligungen	22.579.206,89	20.304.830,00	3. Sonstige Rückstellungen	22.440,00	202.260,00
4. Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	0,00	0,00		<u>22.440,00</u>	<u>202.260,00</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>22.579.206,89</u>	<u>20.304.830,00</u>	2. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	2.635.808,67	3.410.813,05
<b>B. Umlaufvermögen</b>			3. Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	0,00	0,00
I. Forderungen u. sonst. Vermögensgegenstände			4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen u. Leistungen	34.150,43	188.736,46
1. Forderungen aus Lieferungen u. Leistungen	2.706,67	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	1.691,80	2.698.054,17	7. Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	57.232,03	113.268,82
4. Sonstige Vermögensgegenstände	128.843,72	129.551,89	8. Sonstige Verbindlichkeiten	41.105,16	204.107,90
	<u>133.242,19</u>	<u>2.827.606,06</u>		<u>2.768.296,29</u>	<u>3.916.926,23</u>
II. Wertpapiere	0,00	0,00			
III. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks	7.413.860,63	4.716.737,73	D. Rechnungsabgrenzungsposten	0,00	0,00
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>	0,00	0,00			
	<u>38.100.722,72</u>	<u>36.093.535,88</u>		<u>38.100.722,72</u>	<u>36.093.535,88</u>



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

	GuV- Rechnung 2015 EUR	GuV- Rechnung Vorjahr EUR	Einnahmen- Überschuss- Rechnung 2015 EUR	Einnahmen- Überschuss- Rechnung Vorjahr EUR	Abweichung GuV / EÜ EUR
<b>1. Umsatzerlöse</b>					
<u>Immobilien</u>					
Mieterträge Vorjahre	0,00	0,00	0,00	0,00	
Ertrag Miete Fremdnutzung	1.874.890,44	1.874.890,44	1.874.890,44	1.874.890,44	
Ertrag Nebenkosten-Vorauszahlungen	27.600,00	18.360,00	18.266,66	18.360,00	
Abrechnungsergebnis Nebenkosten	93,00	10.990,00	10.990,00	37.065,51	
erwartete Forderung aus NK-Abrg.	0,00	0,00	0,00	0,00	
Zahlungsdifferenzen	0,00	0,00	0,00	0,00	
Vereinnahmte Umsatzsteuer	0,00	0,00	361.473,24	366.696,03	
	<b>1.902.583,44</b>	<b>1.904.240,44</b>	<b>2.265.620,34</b>	<b>2.297.011,98</b>	<b>-363.036,90</b>
<b>2. Erhöhung oder Verminderung des Bestands an fertigen und unfertigen Erzeugnissen</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>3. Andere aktivierte Eigenleistungen</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>4. Sonstige betriebliche Erträge</b>					
Skontoertrag	0,00	0,00	0,00	0,00	
Ertrag aus Währungskursdifferenzen	0,19	0,07	0,00	0,00	
Ertrag aus Währungsbewertung	26.776,48	35.343,79	0,00	0,00	
Ertrag aus Kleindifferenzen Rechnungseingang	0,00	0,00	0,00	0,00	
Ertrag Kursdifferenz Quellensteuer	0,00	0,00	0,00	0,00	
Differenz Einbehalt ZAST/SolZ	0,00	0,00	0,00	0,00	
Ertrag aus der Auflösung von Rückstellungen	7.326,71	402,61	0,00	0,00	
Ertrag Zuschreibung Sachanlagen	157.383,00				
Ertrag Zuschreibung beteiligte Unternehmen	2.274.376,89	3.393.700,00	0,00	0,00	
Periodenfremde Erträge (VoSt Rechnungskorrektur lfd.Gebühren)	0,00	0,00	0,00	0,00	
Sonstige betriebliche Erträge	0,00	0,00	0,00	0,00	
Ertrag tolerierte Differenzen	0,00	0,00	0,00	0,00	
Sonstige Erlöse	78.461,31	0,01	0,00	0,00	
Gewinn Abfindungsmehrwert	0,00	0,00	0,00	0,00	
Pauschalierte EWB auf Forderungen	0,00	16.528,96	0,00	0,00	
Erlöse Ersatzbeschaffung	0,00	0,00	0,00	0,00	
Sonstige vereinnahmte Umsatzsteuer	0,00	0,00	0,00	0,00	
Umsatzsteuererstattungen	0,00	0,00	0,00	0,00	
	<b>2.544.324,58</b>	<b>3.445.975,44</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>2.544.324,58</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>



	GuV-Rechnung 2015 EUR	GuV-Rechnung Vorjahr EUR	Einnahmen-Überschuss-Rechnung 2015 EUR	Einnahmen-Überschuss-Rechnung Vorjahr EUR	Abweichung GuV / EÜ EUR
<b>7. Abschreibungen</b>					
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen sowie auf aktivierte Aufwendungen für die Ingangsetzung und Erweiterung des Geschäftsbetriebs					
- Abschreibung Gebäude	427.332,08	427.332,08	501.448,69	501.448,69	
- Abschreibung Betriebs- u. Geschäftsausstattung	0,00	0,00	0,00	0,00	
- außerplanmäßige Abschreibung	0,00	0,00	0,00	0,00	
	427.332,08	427.332,08	501.448,69	501.448,69	
b) auf Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens soweit diese die in der Kapitalgesellschaft üblichen Abschreibungen überschreiten	0,00	0,00	0,00	0,00	
	<b>427.332,08</b>	<b>427.332,08</b>	<b>501.448,69</b>	<b>501.448,69</b>	<b>-74.116,61</b>
<b>8. Sonstige betriebliche Aufwendungen</b>					
Betriebskosten	19.354,62	18.035,06	19.354,62	18.035,06	
Instandhaltung	7.252,78	13.525,77	19.676,54	4.802,01	
Versicherungen	12.441,54	12.257,37	12.441,54	12.257,37	
Verwaltungskosten	0,00	0,00	0,00	0,00	
Gebühren / Sonstige Kreditverträge	1.933,92	0,00	1.933,92	0,00	
Rechts- und Beratungskosten	37.142,67	31.605,57	44.037,12	20.159,07	
Abschluss- und Prüfungskosten	16.217,40	13.500,00	14.857,40	24.317,25	
Verlust Abfindungsmehrwert	4.110,48	0,00	0,00	0,00	
Sachverständige/ Gutachterkosten	2.150,00	2.150,00	2.150,00	2.354,38	
Laufende Gebühren	401.692,12	433.628,94	754.306,29	257.080,35	
Sonstige Kosten	0,00	3.884,91	0,00	3.885,55	
Beiträge/ Gebühren	386,56	2.479,82	326,56	2.439,82	
Nebenkosten Geldverkehr	1.298,62	1.781,72	1.284,86	1.767,95	
Pauschalierte EWB auf Forderungen	8.400,00	0,00	0,00	0,00	
Aufwand aus Währungskursdifferenzen	0,04	0,00	0,00	0,00	
Aufwand aus Währungsbewertung	0,00	0,00	0,00	0,00	
Aufwand Kursdifferenz Quellensteuer	0,00	0,00	0,00	0,00	
Mindererlös aus Anlagen-Abgang	0,00	0,00	0,00	0,00	
Bezahlte Vorsteuer	0,00	0,00	86.069,50	34.569,49	
Umsatzsteuerzahlungen	0,00	0,00	317.326,98	263.548,69	
	<b>512.380,75</b>	<b>532.849,16</b>	<b>1.273.765,33</b>	<b>645.216,99</b>	<b>-761.384,58</b>
<b>9. Erträge aus Beteiligungen</b>					
Erträge aus Firmenbeteiligungen					
CinemaxX AG	0,00	0,00	0,00	0,00	
Highwoods DLF 97/26 DLF 99/32 L.P.	0,00	0,00	0,00	0,00	
DLF-Immobilienportfolio - KC Beteiligungs GmbH & Co. KG	0,00	0,00	0,00	0,00	
Korrektur Beteiligungsertrag					
Highwoods DLF 97/26 DLF 99/32 L.P.	0,00	0,00	0,00	0,00	
DLF-Immobilienportfolio - KC Beteiligungs GmbH & Co. KG	0,00	0,00	0,00	0,00	
<i>davon aus verbundenen Unternehmen</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>			
Einnahmen / Werbungskosten aus Beteiligungen					
Highwoods DLF 97/26 DLF 99/32 L.P.					
- Vermietung und Verpachtung USA (Progr. Vorbehalt)	0,00	0,00	0,00	0,00	
DLF-Immobilienportfolio - KC Beteiligungs GmbH & Co. KG					
- Vermietung und Verpachtung BRD	0,00	0,00	0,00	0,00	
- Vermietung und Verpachtung USA (Progr. Vorbehalt)	0,00	0,00	0,00	0,00	
- Veräußerung §23 EStG	0,00	0,00	0,00	0,00	
- Kapitalvermögen mit AbgSt	0,00	0,00	0,00	0,00	
- Kapitalvermögen ohne AbgSt	0,00	0,00	0,00	0,00	
	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>



	GuV- Rechnung 2015 EUR	GuV- Rechnung Vorjahr EUR	Einnahmen- Überschuss- Rechnung 2015 EUR	Einnahmen- Überschuss- Rechnung Vorjahr EUR	Abweichung GuV / EÜ EUR
<b>10. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens</b>	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</b>					
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	10.611,19	97.708,59	114.284,04	2.109,03	
CinemaxX Zinsen+Agio	0,00	0,00	0,00	0,00	
Bankzinsen	159,34	270,09	159,34	270,09	
Festgeldzinsen	0,00	7,35	0,00	24,71	
<i>davon aus verbundenen Unternehmen</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>			
	<b>10.770,53</b>	<b>97.986,03</b>	<b>114.443,38</b>	<b>2.403,83</b>	<b>-103.672,85</b>
<b>12. Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens</b>	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>13. Zinsen und ähnliche Aufwendungen</b>					
Zinsen Darlehen	173.659,38	221.672,54	173.659,38	221.672,54	
Bankzinsen	0,00	0,00	0,00	0,00	
Sonstige Zinsen und ähnliche Aufwendungen	459,68	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>174.119,06</b>	<b>221.672,54</b>	<b>173.659,38</b>	<b>221.672,54</b>	<b>459,68</b>
<b>14. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>	<b>3.343.846,66</b>	<b>4.266.348,13</b>	<b>431.190,32</b>	<b>931.077,59</b>	<b>2.912.656,34</b>
<b>15. Außerordentliche Erträge</b>	0,00	0,00	0,00	0,00	
<b>16. Außerordentliche Aufwendungen</b>	0,00	0,00	0,00	0,00	
<b>17. Außerordentliches Ergebnis</b>	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>18. Steuern v. Einkommen u. v. Ertrag</b>	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>19. Sonstige Steuern</b>					
Umsatzsteuerdifferenz	0,00	0,00	0,00	0,00	
Grundsteuer	0,00	0,00	0,00	0,00	
	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>20. Jahresüberschuss / Jahresfehlbetrag</b>	<b>3.343.846,66</b>	<b>4.266.348,13</b>			
<b>Einnahmen-Überschuss</b>			<b>431.190,32</b>	<b>931.077,59</b>	<b>2.912.656,34</b>



## Anhang

### Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

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

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 keine außerplanmäßige Abschreibungen auf den im Sachanlagevermögen enthaltenen Grund und Boden (Vorjahr EUR 0,00) und die Bauten (Vorjahr: EUR 0,00) vorgenommen. Der Buchwert der "Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken" beträgt zum Stichtag EUR 7.974.411,01 (Vorjahr EUR 8.244.360,09). Der Wert gemäß eingeholter Gutachten beträgt EUR 14.200.000,00 (Vorjahr EUR 15.100.000,00).

Im Berichtsjahr wurden Zuschreibungen auf das Finanzanlagevermögen in Höhe von EUR 2.274.376,89 (Vorjahr EUR 3.393.700,00) 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	5.615.680,32	0,00	0,00	0,00	5.615.680,32	3.318.358,32	0,00	157.383,00	0,00	0,00	3.160.975,32	2.454.705,00	2.297.322,00
Gebäude	12.059.554,59	0,00	0,00	0,00	12.059.554,59	6.112.516,50	427.332,08	0,00	0,00	0,00	6.539.848,58	5.519.706,01	5.947.038,09
<b>Grundstücke, grundstücksgleiche Bauten einschl. der Bauten auf fremden Grundstücken</b>	<b>17.675.234,91</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>17.675.234,91</b>	<b>9.430.874,82</b>	<b>427.332,08</b>	<b>157.383,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>9.700.823,90</b>	<b>7.974.411,01</b>	<b>8.244.360,09</b>
Betriebs- und Geschäftsausstattung	3.050.970,73	0,00	0,00	0,00	3.050.970,73	3.050.968,73	0,00	0,00	0,00	0,00	3.050.968,73	2,00	2,00
<b>SACHANLAGEN</b>	<b>20.726.205,64</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>20.726.205,64</b>	<b>12.481.843,55</b>	<b>427.332,08</b>	<b>157.383,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>12.751.792,63</b>	<b>7.974.413,01</b>	<b>8.244.362,09</b>
<b>Beteiligungen</b>													
balandis real estate ag	23.281.767,80	0,00	0,00	0,00	23.281.767,80	2.976.937,80	0,00	2.274.376,89	0,00	0,00	702.560,91	22.579.206,89	20.304.830,00
<b>FINANZANLAGEN</b>	<b>23.281.767,80</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>23.281.767,80</b>	<b>2.976.937,80</b>	<b>0,00</b>	<b>2.274.376,89</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>702.560,91</b>	<b>22.579.206,89</b>	<b>20.304.830,00</b>
<b>ANLAGEVERMÖGEN</b>	<b>44.007.973,44</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>44.007.973,44</b>	<b>15.458.781,35</b>	<b>427.332,08</b>	<b>2.431.759,89</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>13.454.353,54</b>	<b>30.553.619,90</b>	<b>28.549.192,09</b>



## **Umlaufvermögen**

### Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen betragen EUR 2.706,67 (Vorjahr EUR 0,00).

Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht, sind im Jahr 2015 in Höhe von EUR 1.691,80 (Vorjahr EUR 2.698.054,17) angefallen. Diese betreffen Forderungen gegenüber Gesellschaftern (Vorjahr EUR 1.638,51).

Die sonstigen Vermögensgegenstände in Höhe von EUR 128.843,72 (Vorjahr EUR 129.551,89) bestehen im Wesentlichen aus den Forderungen aus Quellensteuererstattungen in Höhe von EUR 68.451,82 (Vorjahr EUR 66.296,02), Forderungen aus Pachterneuerung in Höhe von EUR 36.999,96 (Vorjahr EUR 36.999,96), Forderungen gegen Treugeber aus Ausschüttungen in Höhe von EUR 3.761,71 (Vorjahr EUR 7.920,23) und sonstigen Forderungen in Höhe von EUR 17.396,03 (Vorjahr EUR 18.334,97). Unter den sonstigen Vermögensgegenständen sind Forderungen gegenüber Gesellschaftern in Höhe von EUR 72.213,53 (Vorjahr EUR 74.216,25) 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 7.413.860,63 (Vorjahr EUR 4.716.737,73) 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>						
Beteiligungskapital	0,00	769.494,28	2.556,46	702,52	62.398.063,61	63.170.816,87
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>769.494,28</b>	<b>2.556,46</b>	<b>702,52</b>	<b>62.398.063,61</b>	<b>63.170.816,87</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	-25.564,59	-25.564,59
<b>Kapitalkonto I</b>						
<b>Stand 31.12.2015</b>	<b>0,00</b>	<b>769.494,28</b>	<b>2.556,46</b>	<b>702,52</b>	<b>62.372.499,02</b>	<b>63.145.252,28</b>
<b>Kapitalkonto II</b>						
- Agio	0,00	0,00	0,00	0,00	3.119.903,42	3.119.903,42
- kumulierte Jahresergebnisse	0,00	-77.363,35	222,41	-77,63	-6.660.589,34	-6.737.807,91
- kumulierte Ausschüttungen	0,00	-289.359,92	-901,83	-161,21	-27.288.139,77	-27.578.562,73
<b>Stand 01.01.2015</b>	<b>0,00</b>	<b>-366.723,27</b>	<b>-679,42</b>	<b>-238,84</b>	<b>-30.828.825,69</b>	<b>-31.196.467,22</b>
Veränderungen durch Kapitalreduzierungen						
- Agio	0,00	0,00	0,00	0,00	-1.279,73	-1.279,73
- kumulierte Jahresergebnisse	0,00	0,00	0,00	0,00	19.126,93	19.126,93
- kumulierte Ausschüttungen	0,00	0,00	0,00	0,00	12.044,78	12.044,78
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	-152,18	-0,51	-0,17	-12.342,40	-12.495,26
Jahresüberschuss	0,00	40.685,91	135,18	56,08	3.302.969,49	3.343.846,66
Ausschüttung	0,00	-0,51	0,00	0,00	-41,50	-42,01
<b>Kapitalkonto II</b>						
<b>Stand 31.12.2015</b>	<b>0,00</b>	<b>-326.190,05</b>	<b>-544,75</b>	<b>-182,93</b>	<b>-27.508.348,12</b>	<b>-27.835.265,85</b>
<b>Buchwert Kapitalkonten I+II</b>						
<b>Stand 31.12.2015</b>	<b>0,00</b>	<b>443.304,23</b>	<b>2.011,71</b>	<b>519,59</b>	<b>34.864.150,90</b>	<b>35.309.986,43</b>



### Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen in Höhe von EUR 22.440,00 (Vorjahr EUR 202.260,00) bestehen im Wesentlichen aus den Rückstellungen für Prüfungs-, Jahresabschluss- und Steuerberatungskosten von EUR 14.860,00 (Vorjahr EUR 13.500,00), Rechts- und Beratungskosten in Höhe von EUR 7.310,00 (Vorjahr EUR 18.150,00) sowie ausstehenden Rechnungen für Betriebskosten von EUR 270,00 (Vorjahr EUR 210,00).

### Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten betragen EUR 2.768.296,29 (Vorjahr EUR 3.916.926,23). Hiervon entfallen EUR 2.635.808,67 (Vorjahr EUR 3.410.813,05) auf Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten. Das Darlehen wurde bei Anschaffung der Immobilie aufgenommen und ist durch ein Grundpfandrecht gesichert.

Unter den Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sind Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern in Höhe von EUR 17.871,03 (Vorjahr EUR 171.050,08) enthalten.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr haben Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht, in Höhe von EUR 57.232,03 (Vorjahr EUR 113.268,82) bestanden. Diese betreffen in Höhe von EUR 57.232,03 (Vorjahr EUR 41.925,89) Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern.

Unter den sonstigen Verbindlichkeiten sind Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern in Höhe von EUR 22.755,73 (Vorjahr EUR 78.821,77) enthalten.

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

Verbindlichkeiten	Insgesamt	davon Restlaufzeit bis zu 1 Jahr	davon Restlaufzeit zwischen 1 u. 5 Jahre	davon Restlaufzeit über 5 Jahre	davon gesichert	davon gesichert durch
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	2.635.808,67	998.336,54	1.637.472,13	0,00	2.635.808,67	GPR*
Vorjahr	3.410.813,05	861.246,54	2.549.566,51	0,00	3.410.813,05	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	34.150,43	34.150,43	0,00	0,00	0,00	
Vorjahr	188.736,46	188.736,46	0,00	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	57.232,03	57.232,03	0,00	0,00	0,00	
Vorjahr	113.268,82	113.268,82	0,00	0,00	0,00	
Sonstige Verbindlichkeiten	41.105,16	41.105,16	0,00	0,00	0,00	
Vorjahr	204.107,90	204.107,90	0,00	0,00	0,00	
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>2.768.296,29</b>	<b>1.130.824,16</b>	<b>1.637.472,13</b>	<b>0,00</b>	<b>2.635.808,67</b>	
<b>Vorjahr</b>	<b>3.916.926,23</b>	<b>1.367.359,72</b>	<b>2.549.566,51</b>	<b>0,00</b>	<b>3.410.813,05</b>	

\* GPR – Grundpfandrecht

In den sonstigen Verbindlichkeiten sind Steuern in Höhe von EUR 17.865,28 (Vorjahr EUR 33.219,91) enthalten.



### 3. Gewinn und Verlustrechnung

#### Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse wurden durch Vermietung des Objektes CinemaxX in Regensburg in Höhe von EUR 1.902.583,44 (Vorjahr EUR 1.904.240,44) erzielt.

#### Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge in Höhe von EUR 2.544.324,58 (Vorjahr EUR 3.445.975,44) setzen sich im Wesentlichen aus Erträgen aus Währungsumrechnung in Höhe von EUR 26.776,68 (Vorjahr EUR 35.343,79), Erträgen aus der Zuschreibungen von Unternehmensbeteiligungen in Höhe von EUR 2.274.376,89 (Vorjahr EUR 3.393.700,00) sowie aus Erträgen aus der Zuschreibung auf Sachanlagen in Höhe von EUR 157.383,00 (Vorjahr EUR 0,00) zusammen.

#### Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen betragen insgesamt EUR 512.380,75 (Vorjahr EUR 532.849,16) und betreffen hauptsächlich Aufwendungen für Gebühren mit EUR 401.692,12 (Vorjahr EUR 433.628,94), Prüfungs-, Jahresabschluss- und Steuerberatungskosten mit EUR 16.217,40 (Vorjahr EUR 13.500,00), Rechts- und Beratungskosten mit EUR 37.142,67 (Vorjahr EUR 31.605,57), Versicherungen mit EUR 12.441,54 (Vorjahr EUR 12.257,37), Instandhaltungskosten mit EUR 7.252,78 (Vorjahr EUR 13.525,77) sowie das Betriebskostenabrechnungsergebnis mit EUR 17.697,96 (Vorjahr EUR 17.697,96).

#### Zinserträge

Die Zinserträge in Höhe von EUR 10.770,53 (Vorjahr EUR 97.986,03) setzen sich im Wesentlichen aus Zinsen auf Abfindungsguthaben und Quellensteuer zusammen.

#### Zuschreibungen / Außerplanmäßige Abschreibungen im Anlagevermögen

Im Berichtsjahr wurden Zuschreibungen auf das Finanzanlagevermögen in Höhe von EUR 2.274.376,89 (Vorjahr EUR 3.393.700,00) vorgenommen. Auf Sachanlagevermögen wurden im Berichtsjahr Zuschreibungen in Höhe von EUR 157.383,00 (Vorjahr EUR 0,00) vorgenommen.

#### Zinsaufwendungen

Die Zinsaufwendungen stehen mit EUR 174.119,06 (Vorjahr EUR 221.672,54) im Zusammenhang mit der Finanzierung der Immobilie.

#### Steuern

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



#### **4. Sonstige Angaben**

##### Organe der Gesellschaft

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

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

##### **Gesellschafter:**

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

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

Sitz der Gesellschaft ist in Stuttgart. Die Gesellschafterin hält seit 2014 keine Anteile mehr.

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

Das Beteiligungskapital an der balandis 97/26 GmbH & Co. KG i.L. (vormals: Schweiz-Deutschland-USA Dreiländer Beteiligung Objekt - Stuttgart DLF 97/26 - KC Beteiligungs GmbH & Co. KG) beträgt EUR 769.494,28 (Beteiligung: 1,2186 %) und wurde von der KC Beteiligungs GmbH am 10.03.2014 übernommen.

balandis Verwaltungs GmbH - 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 balandis 97/26 GmbH & Co. KG i.L. (vormals: Schweiz-Deutschland-USA Dreiländer Beteiligung Objekt - Stuttgart DLF 97/26 - KC Beteiligungs GmbH & Co. KG) beträgt EUR 2.556,46 (Beteiligung: 0,0040 %).

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 balandis 97/26 GmbH & Co. KG i.L. (vormals: Schweiz-Deutschland-USA Dreiländer Beteiligung Objekt - Stuttgart DLF 97/26 - KC Beteiligungs GmbH & Co. KG) beträgt EUR 702,52 (Beteiligung: 0,0011 %).

##### Treugeber

Das Beteiligungskapital an der balandis 97/26 GmbH & Co. KG i.L. (vormals: Schweiz-Deutschland-USA Dreiländer Beteiligung Objekt - Stuttgart DLF 97/26 - KC Beteiligungs GmbH & Co. KG) beträgt per 31.12.2015 EUR 62.372.499,02 (Beteiligung: 98,7763 %)

##### **Ergebnisverwendung**

Der Jahresüberschuss des Geschäftsjahres in Höhe von EUR 3.343.846,66 (Vorjahr EUR 4.266.348,13) wurde den jeweiligen Kapitalkonten gutgeschrieben. Die Ausschüttung in Höhe von EUR 42,01 (Vorjahr EUR 251.510,75) wurde 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 **balandis 97/26 GmbH & Co. KG i. L., Stuttgart**:

Wir haben den Jahresabschluss - bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang - unter Einbeziehung der Buchführung der **balandis 97/26 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