



Inhalt

	Seite
Das Jahr 2016 aus der Sicht der Liquidatoren	2
Eckdaten	3
Bilanz zum 31.12.2016	9
Gewinn- und Verlustrechnung und Einnahmen-Überschussrechnung	10
Anhang	13



Das Jahr 2016 aus Sicht der Liquidatoren

Die konjunkturelle Lage in Deutschland war im Jahr 2016 durch ein solides und stetiges Wirtschaftswachstum gekennzeichnet. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt war im Jahresdurchschnitt 2016 um 1,9 % höher als im Vorjahr. Positive Impulse kamen wiederum aus dem Inland. Der Anstieg war im Wesentlichen getrieben durch Konsumausgaben des Staats und Investitionen. Das Wachstum wurde dagegen von der außenwirtschaftlichen Entwicklung gebremst, weil die Steigerung der Importe höher ausfiel als die der Exporte.

Die Leitzinsen blieben im Jahr 2016 weiter auf historischen Tiefständen. Die Politik der EZB war und ist weiterhin vor allem getrieben durch eine Gefahr der Deflation im Euroraum. In 2016 liefen die Ankaufprogramme der EZB unvermindert, die Europäische Zentralbank (EZB) wird ihre Ankündigung umsetzen und das Anleiheankaufprogramm bis Ende 2017 fortsetzen, ab April mit einem geringeren Volumen von 60 Mrd. Euro pro Monat. Auch die sog. Strafzinsen für Banken, die Geld bei der EZB „parken“ sollen weiterhin bestehen bleiben.

Nach Marktberichten von CBRE erreichte der deutsche Gewerbeimmobilienmarkt in 2016 mit rund Euro 52,5 Mrd. das dritthöchste Transaktionsvolumen nach 2015 (rd. Euro 55 Mrd.) und 2007 (rd. Euro 59 Mrd.). Wesentliche Treiber für das erneut sehr hohe Volumen war wie in den Vorjahren das Fehlen von Alternativen für große Kapitalsammelstellen und das bereits beschriebene attraktive Finanzierungsumfeld. Dabei entfielen rd. 66% auf Einzeltransaktionen, rd. 34% auf Portfolios. Rd. 47% des Investitionsvolumens entfiel auf Büroimmobilien, gefolgt von Einzelhandelsobjekten mit 24% des Gesamtvolumens. Der Anteil ausländischer Investoren betrug rd. 45% (Vorjahr: rd. 50%) des Gesamtvolumens.

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 Dreiländer-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, bestmöglich zu verwerten und die Verbindlichkeiten abzulösen.

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

Wenn Teilauszahlungen erfolgen können, werden wir Sie schriftlich informieren.

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

DREILÄNDER BETEILIGUNG 89/2
- KC Beteiligungs GmbH & Co. KG i. L.
vertreten durch die Liquidatoren

Walter Fink - Geschäftsführer
der KC Beteiligungs GmbH

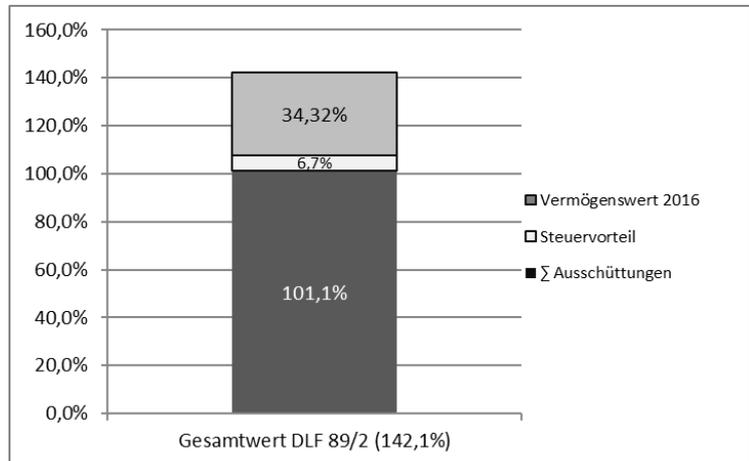
Helmut Cantzler - Geschäftsführer
der ATC Treuhandgesellschaft mbH



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 31.12.2016. 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 gesellschaftsvertraglichen 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 2015

Für das Geschäftsjahr 2015 wurde zum 10.08.2017 eine Beschlussfassung im schriftlichen Abstimmungsverfahren durchgeführt. Außer der persönlich haftenden Gesellschafterin und der Treuhandkommanditistin haben 62,37% 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	100,00
2.	Genehmigung Mindestausschüttung	96,96
3.	Entlastung der Liquidatoren	73,53
4.	Entlastung der Treuhandkommanditistin	98,06

Damit wurde allen Beschlussanträgen mit der erforderlichen Mehrheit zugestimmt.



Kapitalflussrechnung; Ausschüttung

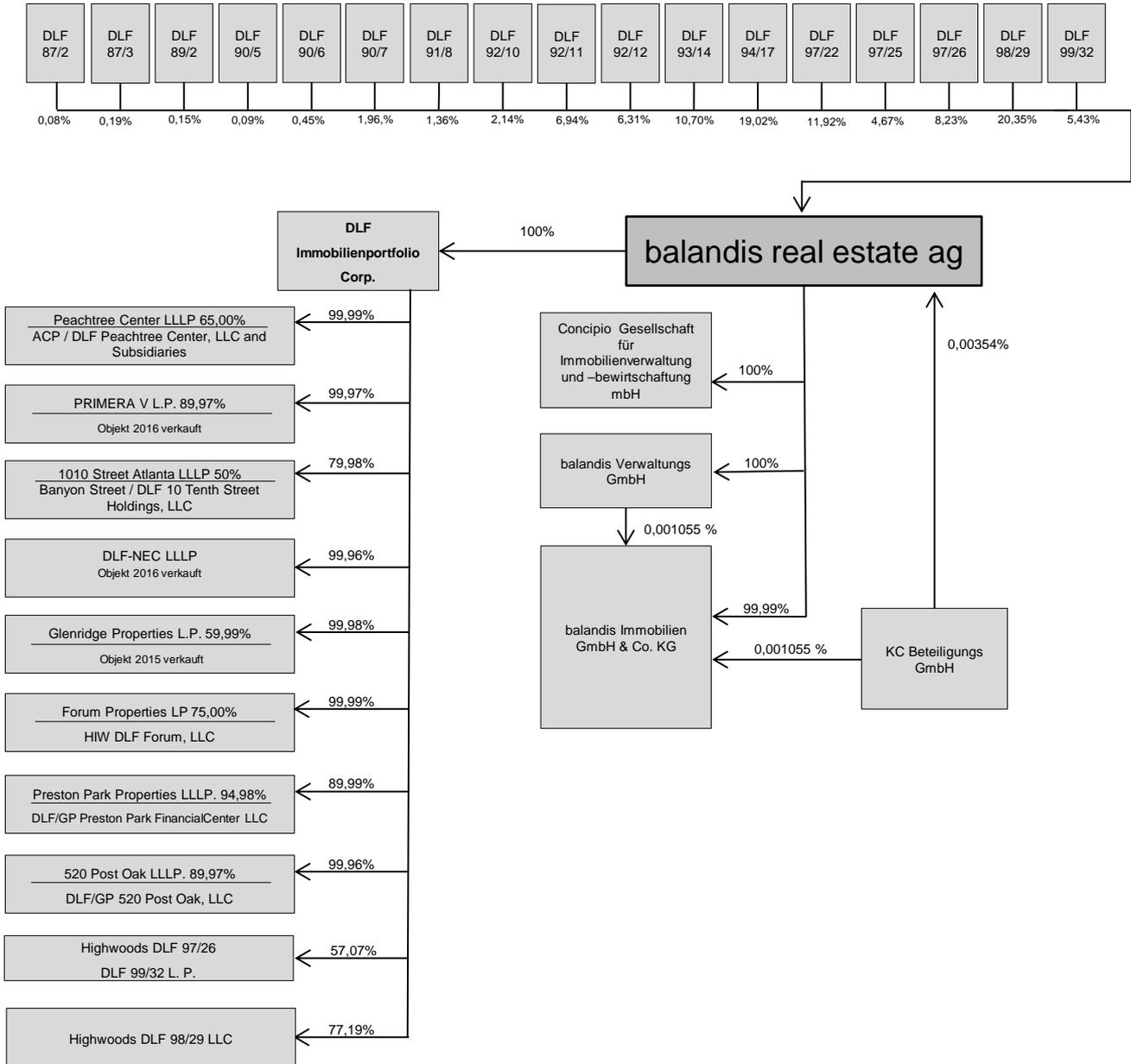
Bedingt durch die Liquidation zum Stichtag 30.06.2014 wurde letztmalig für das Jahr 2013 der Liquiditätsüberschuss bzw. die Ausschüttung ermittelt.

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 55.319 Aktien.



**Organigramm der balandis real estate ag – Stand 31.12.2016
(vormals: DLF-Immobilienportfolio - KC Beteiligungs GmbH & Co. KG)**





Investitionsteil Deutschland - Gewerbeimmobilien

SB-Markt Bad Homburg

Objektdaten

Standort:	Bad Homburg
Grundstücksfläche:	944,62 qm
Abschluss Kaufvertrag:	28.03.1990
Kaufpreis:	EUR 2.137.200,06 (prospektiert EUR 2.137.609,10) Abweichungen zum Prospekt: EUR 409,04 Datum letzte Kaufpreisrate: 03.12.1991
Fertigstellung:	Oktober 1991
Mieter:	Leerstehend
Jährliche Anfangsmiete:	EUR 164.431,47 zzgl. Umsatzsteuer
Jahresmiete 2016:	EUR 0,00 zzgl. Umsatzsteuer
Mietvertragslaufzeit:	gekündigt zum 31.12.2014 (Leerstand)

Finanzierung

	Ist
Grundschulddarlehen, urspr. lt. Darlehensvertrag	EUR 1.315.451,75 / DM 2.572.800,00
Disagio	10 % (EUR 131.545,18 / DM 257.280,00)
Zins bis 30.04.2000	7,82 % p.a.
Zins ab 01.05.2000 bis 30.04.2010	6,31 % p.a.
Zins ab 01.05.2010 bis 30.04.2020	4,50 % p.a.
Tilgungsbeginn	01.05.1994
Tilgung bis 30.04.2000	1,50 % p.a. zzgl. ersparter Zinsen
Tilgung ab 01.05.2000 bis 30.04.2020	2,70 % p.a. zzgl. ersparter Zinsen
Stand Grundschulddarlehen per 31.12.2016	EUR 0,00
Kumulierte Tilgungen bis 31.12.2016	EUR 1.315.451,75
Bestellte Sicherheit:	
Grundschuld, eingetragen im Grundbuch zu Kirdorf, Blatt 6932 und 6963 bis 6972 zugunsten der Bayerischen Hypotheken- und Wechsel- Bank AG, München	EUR 1.315.554,01 (DM 2.573.000,00)

Vermietungssituation

Die Mieten gehen seit vollständiger Kaufpreiszahlung planmäßig ein. Gegenüber dem prospektierten Mietbeginn zum 01.01.1991 ergibt sich eine Abweichung von 11 Monatsmieten aufgrund baubedingter Verzögerungen. Eine erste indexbedingte Mieterhöhung fand im September 2004 statt. Eine weitere indexbedingte Mieterhöhung erfolgte im Januar 2011. Im November 2004 wurde der bestehende Mietvertrag zunächst bis zum 31.12.2009 verlängert. Im September 2007 machte der Mieter von seinem Optionsrecht Gebrauch. Damit hat sich das Mietverhältnis um weitere 5 Jahre bis zum 31.12.2014 verlängert. Dem Mieter steht das Recht zu, nach Ablauf des 31.12.2014 eine fünfmalige Verlängerung des Mietverhältnisses um jeweils drei Jahre herbeizuführen. Der Mieter hat das bestehende Mietverhältnis zum 31.12.2014 gekündigt. Das Mietobjekt steht seit dem 01.01.2015 leer. Es laufen Verkaufsmietungs- und Verkaufsaktivitäten, die bislang ohne Erfolg waren.

Objektzustand

Das Objekt SB-Markt Bad Homburg befindet sich in einem guten bis befriedigenden Unterhaltungs- und Bauzustand.



Die Außenanlagen befinden sich ebenfalls in einem guten bis befriedigendem Zustand.

Versicherungsschutz

Gemäß Rahmenvertrag unter der Federführung der Affiliated FM, Frankfurt, gültig seit 01.01.2005, besteht eine Mietverlustversicherung (VS-Nr. GE 501021/282154) und eine All-Risk-Versicherung, die die Feuer- und Sachversicherung beinhaltet (VS-Nr. GE 501021/319170). 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 31.12.2016

AKTIVA

	Buchwert 31.12.2016 EUR	Vorjahr 31.12.2015 EUR
A. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
1. Selbst geschaffene gewerbl. Schutzr. u. ähnl. Rechte u. Werte	0,00	0,00
2. Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	0,00	0,00
3. Geschäfts- oder Firmenwert	0,00	0,00
4. Geleistete Anzahlungen	0,00	0,00
	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Bauten einschl. d. Bauten auf fremden Grundst.	127.726,91	405.783,91
2. Technische Anlagen und Maschinen	0,00	0,00
3. Andere Anlagen, Betriebs- u. Geschäftsausst.	0,00	0,00
4. Geleistete Anzahlungen u. Anlagen im Bau	0,00	0,00
	<u>127.726,91</u>	<u>405.783,91</u>
III. Finanzanlagen		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	0,00	0,00
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	0,00	0,00
3. Beteiligungen	460.607,34	421.538,53
4. Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	0,00	0,00
5. Wertpapiere des Anlagevermögens	0,00	0,00
6. Sonstige Ausleihungen	0,00	0,00
	<u>460.607,34</u>	<u>421.538,53</u>
B. Umlaufvermögen		
I. Forderungen u. sonst. Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Lieferungen u. Leistungen	0,00	64,96
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	0,00	0,00
3. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	3.592,96	7.717,56
4. Sonstige Vermögensgegenstände	22.168,47	35.148,15
	<u>25.761,43</u>	<u>42.930,67</u>
II. Wertpapiere	0,00	0,00
III. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks	180.943,43	665.744,68
C. Rechnungsabgrenzungsposten	0,00	0,00
	<u>795.039,11</u>	<u>1.535.997,79</u>

PASSIVA

	Buchwert 31.12.2016 EUR	Vorjahr 31.12.2015 EUR
A. Eigenkapital		
I. Kapitalkonto I (Beteiligungskapital)		
1. Komplementärin	0,00	0,00
2. Kommanditisten	2.841.108,39	2.841.108,39
	<u>2.841.108,39</u>	<u>2.841.108,39</u>
II. Kapitalkonto II		
1. Komplementärin	0,00	0,00
2. Kommanditisten	-2.066.171,00	-1.714.839,11
	<u>-2.066.171,00</u>	<u>-1.714.839,11</u>
B. Rückstellungen		
1. Rückst. f. Pensionen u. ähnliche Verpfl.	0,00	0,00
2. Steuerrückstellungen	0,00	0,00
3. Sonstige Rückstellungen	520,00	290,00
	<u>520,00</u>	<u>290,00</u>
C. Verbindlichkeiten		
1. Anleihen	0,00	0,00
2. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	0,00	397.859,31
3. Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	0,00	0,00
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen u. Leistungen	2.307,51	1.063,46
5. Verbindlichkeiten aus der Annahme gezogener Wechsel und der Ausstellung eigener Wechsel	0,00	0,00
6. Verbindlichkeiten gegenüber verbund. Unternehmen	0,00	0,00
7. Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	6.758,47	0,00
8. Sonstige Verbindlichkeiten	10.515,74	10.515,74
	<u>19.581,72</u>	<u>409.438,51</u>
D. Rechnungsabgrenzungsposten	0,00	0,00
	<u>795.039,11</u>	<u>1.535.997,79</u>


**Gewinn- und Verlustrechnung einschließlich Einnahmen-Überschuss-Rechnung für den Zeitraum
01.01.2016 - 31.12.2016**

	GuV- Rechnung	GuV- Rechnung	Einnahmen- Überschuss- Rechnung	Einnahmen- Überschuss- Rechnung	Abweichung GuV / EÜ
	2016 EUR	Vorjahr EUR	2016 EUR	Vorjahr EUR	EUR
1. Umsatzerlöse					
<u>Immobilien</u>					
Grundmiete Gewerbe	0,00	0,00	0,00	13.205,04	
Erlöse NK-Vorauszahlung	0,00	0,00	0,00	0,00	
Abrechnungsergebnis Betriebskosten	0,00	381,07	54,59	748,28	
erwartete Forderung aus Nebenkostenabrechnung	0,00	0,00	0,00	0,00	
Vereinnahmte Umsatzsteuer	0,00	0,00	10,37	2.733,23	
Zahlungsdifferenzen	0,00	-0,01	0,00	0,00	
	0,00	381,06	64,96	16.686,55	-64,96
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestands an fertigen und unfertigen Erzeugnissen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
4. Sonstige betriebliche Erträge					
Ertrag aus Währungsbewertung	0,00	182,97	0,00	0,00	
Ertrag aus Währungskursdifferenzen	0,00	0,00	0,00	0,00	
Skonto-Ertrag	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	0,00	891,73	0,00	0,00	
Gewinne Abfindungsmehrwert	0,00	269,83	0,00	0,00	
Vorsteuerkorrektur 2009 bis 2011	0,00	0,00	0,00	0,00	
Ertrag aus Zuschreibung beteiligte Unternehmen	39.068,81	42.458,53	0,00	0,00	
Sonstige betriebliche Erträge	0,00	1.025,31	0,00	0,00	
	39.068,81	44.828,37	0,00	0,00	39.068,81
5. Materialaufwand	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
a) Aufwendungen für Roh- Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren					
Betriebskosten	21.383,75	20.585,16	12.749,52	28.887,70	
	21.383,75	20.585,16	12.749,52	28.887,70	
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen					
Hausgeldzahlungen	21.575,36	339,99	-629,64	339,99	
Instandhaltung	4.482,69	10.544,57	20.277,96	22.543,69	
	47.441,80	31.469,72	32.397,84	51.771,38	15.043,96
6. Personalaufwand	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00



	GuV-Rechnung	GuV-Rechnung	Einnahmen-Überschuss-Rechnung	Einnahmen-Überschuss-Rechnung	Abweichung GuV / EÜ
	2016 EUR	Vorjahr EUR	2016 EUR	Vorjahr EUR	EUR
7. Abschreibungen					
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen sowie auf aktivierte Aufwendungen für die Ingangsetzung und Erweiterung des Geschäftsbetriebs					
- Abschreibung Gebäude	53.316,17	56.424,44	66.640,64	66.640,64	
- Außerplanmäßige Abschreibung Gebäude	224.740,83	103.575,56	0,00	0,00	
	278.057,00	160.000,00	66.640,64	66.640,64	
b) auf Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens soweit diese die in der Kapitalgesellschaft üblichen Abschreibungen überschreiten	0,00	0,00	0,00	0,00	
	278.057,00	160.000,00	66.640,64	66.640,64	211.416,36
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen					
Versicherungen	2.565,55	2.552,85	2.565,55	2.552,85	
Aufwand aus Währungsbewertung	0,00	0,00	0,00	0,00	
Aufwand Kursdifferenz Quellensteuer	0,00	0,00	0,00	0,00	
Differenz einbehaltene ZAST/SolZ	0,00	0,00	0,00	0,00	
Marketingkosten	0,00	810,00	0,00	810,00	
Rechts- und Beratungskosten	2.302,39	1.197,64	1.592,00	-9.411,60	
Abschluß- und Prüfungskosten	0,00	0,00	0,00	0,00	
Sachverständige/Gutachterkosten	0,00	625,00	625,00	625,00	
Laufende Gebühren (inkl. USA)	8.940,49	3.172,93	-5.667,07	25.309,42	
Sonstige Kosten	0,00	0,00	0,00	0,00	
Beiträge / Gebühren	2.194,30	418,47	1.974,30	363,47	
Nebenkosten Geldverkehr	44.489,88	418,42	44.476,97	405,51	
Uneinbringliche Forderungen	0,00	0,01	0,00	0,00	
Verlust aus Abfindungsmehrwert	0,00	0,00	0,00	0,00	
Mindererlös aus Anlagenabgang	0,00	0,00	0,00	0,00	
Bezahlte Vorsteuer	0,00	0,00	2.376,92	5.794,59	
Umsatzsteuerzahlungen	0,00	0,00	-4.636,36	1.988,83	
	60.492,61	9.195,32	43.307,31	28.438,07	17.185,30
9. Erträge aus Beteiligungen					
Erträge aus Firmenbeteiligungen	0,00	0,00	0,00	0,00	
Korrektur Beteiligungsertrag	0,00	0,00	0,00	0,00	
<i>davon aus verbundenen Unternehmen</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	
Einnahmen / Werbungskosten aus Beteiligungen					
- Vermietung und Verpachtung BRD	0,00	0,00	0,00	0,00	
- Vermietung und Verpachtung USA (Progr. Vorbehalt)	0,00	0,00	0,00	0,00	
- Veräußerung §23 EStG	0,00	0,00	0,00	0,00	
- Kapitalvermögen mit AbgSt	0,00	0,00	0,00	0,00	
- Kapitalvermögen ohne AbgSt	0,00	0,00	0,00	0,00	
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
10. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00



	GuV- Rechnung	GuV- Rechnung	Einnahmen- Überschuss- Rechnung	Einnahmen- Überschuss- Rechnung	Abweichung GuV / EÜ
	2016 EUR	Vorjahr EUR	2016 EUR	Vorjahr EUR	EUR
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge					
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	615,28	1.494,83	0,00	28.009,98	
Bankzinsen	0,00	1,07	0,00	2,74	
<i>davon aus verbundenen Unternehmen</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	
	615,28	1.495,90	0,00	28.012,72	615,28
12. Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
13. Zinsen und ähnliche Aufwendungen					
Zinsen Darlehen	2.963,31	19.485,12	2.963,31	19.485,12	
Sonstige Zinsen und ähnliche Aufwendungen	0,00	0,00	0,00	0,00	
Zinsaufwendungen § 233a AO betriebl. 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>	
	2.963,31	19.485,12	2.963,31	19.485,12	0,00
14. Steuern v. Einkommen u. v. Ertrag	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
15. <u>Ergebnis nach Steuern</u>	-349.270,63	-173.444,83	-145.244,14	-121.635,94	-204.026,49
16. Sonstige Steuern					
Grundsteuer	2.060,80	2.060,80	2.060,80	2.060,80	
	2.060,80	2.060,80	2.060,80	2.060,80	0,00
17. Jahresfehlbetrag	-351.331,43	-175.505,63			
Einnahmen-Überschuss			-147.304,94	-123.696,74	-204.026,49



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. Die Dreiländer Beteiligung Objekt DLF 89/2 - KC Beteiligungs GmbH & Co. KG i. L. wird seit 05. August 2013 im Handelsregister Stuttgart unter der Nr. HRA 728917 geführt.

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.

Für das Jahr 2016 waren erstmals die mit BILRUG eingeführten Ausweisänderungen zu berücksichtigen. Diese betreffen insbesondere die Anwendung des geänderten Gliederungsschemas für die Gewinn- und Verlustrechnung sowie Umgliederungen von Posten „Sonstige betriebliche Erträge“ in die Umsatzerlöse unter Anpassung der jeweiligen Vorjahreszahlen. Korrespondierend hierzu erfolgten Umgliederungen vom Posten „Sonstige betriebliche Aufwendungen“ in den Materialaufwand. Im Übrigen entsprechen Darstellung und Gliederung des Jahresabschlusses den Vorjahresgrundsätzen.

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 SB-Markt, Bad Homburg wird die planmäßige Abschreibung mit linear 3 % vorgenommen.

Das Finanzanlagevermögen wird zu Anschaffungskosten, gegebenenfalls vermindert um außerplanmäßige Abschreibungen, ausgewiesen. Die nicht durch den Gewinnanteil gedeckten Auszahlungen der Beteiligungsgesellschaften werden entsprechend dem IDW RS HFA 18 in der Fassung vom 25. November 2011 als Einlagenrückzahlung von dem bilanzierten Beteiligungsansatz abgesetzt.

Soweit der nach vorstehenden Grundsätzen ermittelte Wert von Gegenständen des Anlagevermögens über dem Wert liegt, der ihnen am Bilanzstichtag beizulegen ist, wird dem durch außerplanmäßige Abschreibungen Rechnung getragen. Stellt sich in einem späteren Geschäftsjahr heraus, dass die Gründe hierfür nicht mehr bestehen, so wird der Betrag dieser Abschreibungen im Umfang der Werterhöhung unter Berücksichtigung der Abschreibungen, die inzwischen vorzunehmen gewesen wären, zugeschrieben.

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

Die Forderungen und die sonstigen Vermögensgegenstände sind zu Nominalwerten bzw. zu Anschaffungskosten aktiviert, wobei bei den Forderungen erkennbare Einzelrisiken durch die Vornahme von Wertberichtigungen berücksichtigt wurden. Dem allgemeinen Kredit- und Einziehungsrisiko wurde durch eine angemessene pauschalierte Einzelwertberichtigung auf Forderungen ausreichend Rechnung getragen. Diese erfolgen nach Verzugszeitraum gestaffelt (Verzug 30 Tage - 10 %; Verzug 60 Tage - 30 %, Verzug 90 Tage - 60 %, Verzug 120 Tage - 100 %).



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

Die Verbindlichkeiten sind mit dem Erfüllungsbetrag passiviert.

Die Rechnungsabgrenzungsposten beinhalten Ausgaben (aktive) bzw. Einnahmen (passive) vor dem Abschlussstichtag, soweit sie Aufwand (aktive) bzw. Ertrag (passive) für eine bestimmte Zeit nach diesem Tag darstellen.

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 224.740,83 (Vorjahr EUR 103.575,56) vorgenommen. Der Buchwert der "Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken." beträgt zum Stichtag EUR 127.726,91 (Vorjahr EUR 405.783,91). Im Berichtsjahr wurde kein Gutachten eingeholt (Vorjahr EUR 620.000,00).

Im Berichtsjahr wurden eine Zuschreibung auf das Finanzanlagevermögen in Höhe von EUR 39.068,81 (Vorjahr EUR 42.458,53) vorgenommen.

Die Entwicklung des Anlagevermögens gemäß § 268 Abs. 3 HGB ist im Anlagespiegel wiedergegeben.

Bruttoanlagespiegel

	Anschaffungs- / Herstellungskosten			Kumulierte Abschreibungen					Buchwerte		
	Stand 01.01.2016	Zugänge	Abgänge	Stand 31.12.2016	Stand 01.01.2016	Zugänge	Zuschrei- bungen	Abgänge	Stand 31.12.2016	31.12.2016	31.12.2015
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
Grund und Boden	127.725,91	0,00	0,00	127.725,91	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	127.725,91	127.725,91
Gebäude	2.078.255,14	0,00	0,00	2.078.255,14	1.800.197,14	278.057,00	0,00	0,00	2.078.254,14	1,00	278.058,00
Grundstücke, grundstücksgleiche Bauten einschl. der Bauten auf fremden Grundstücken	2.205.981,05	0,00	0,00	2.205.981,05	1.800.197,14	278.057,00	0,00	0,00	2.078.254,14	127.726,91	405.783,91
SACHANLAGEN	2.205.981,05	0,00	0,00	2.205.981,05	1.800.197,14	278.057,00	0,00	0,00	2.078.254,14	127.726,91	405.783,91
balandis real estate ag	460.607,34	0,00	0,00	460.607,34	39.068,81	0,00	39.068,81	0,00	0,00	460.607,34	421.538,53
Beteiligungen	460.607,34	0,00	0,00	460.607,34	39.068,81	0,00	39.068,81	0,00	0,00	460.607,34	421.538,53
FINANZANLAGEN	460.607,34	0,00	0,00	460.607,34	39.068,81	0,00	39.068,81	0,00	0,00	460.607,34	421.538,53
ANLAGEVERMÖGEN	2.666.588,39	0,00	0,00	2.666.588,39	1.839.265,95	278.057,00	39.068,81	0,00	2.078.254,14	588.334,25	827.322,44



Umlaufvermögen

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Zum Bilanzstichtag gibt es Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht, in Höhe von EUR 3.592,96 (Vorjahr EUR 7.717,56). Diese sind in voller Höhe Forderungen gegenüber Gesellschaftern (Vorjahr EUR 3.483,25). Die sonstigen Vermögensgegenstände in Höhe von EUR 22.168,47 (Vorjahr EUR 35.148,15) bestehen im Wesentlichen aus Forderungen aus Quellensteuererstattungen gegenüber Treugebern in Höhe von EUR 16.571,16 (Vorjahr EUR 16.067,38), Forderungen aus Instandhaltungsrücklagen in Höhe von EUR 1.649,10 (Vorjahr EUR 9.239,85) und Forderungen gegenüber Finanzamt in Höhe von EUR 3.360,35 (Vorjahr EUR 4.636,36). Unter den sonstigen Vermögensgegenständen sind Forderungen gegenüber Gesellschaftern in Höhe von EUR 16.571,16 (Vorjahr EUR 16.067,38) 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 180.943,43 (Vorjahr EUR 665.744,68) enthalten.



Passiva

Eigenkapital

Das Eigenkapital entwickelt sich wie folgt:

	Komplementär	Private Equity Consult GmbH	balandis Verwaltungs GmbH	ATC Treuhand GmbH	Treugeber	Gesamt
	EURO	EURO	EURO	EURO	EURO	EURO
Kapitalkonto I						
Beiligungskapital	0,00	71.580,86	2.556,46	3.438,44	2.763.532,63	2.841.108,39
Ausstehende Einlagen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Stand 01.01.2016	0,00	71.580,86	2.556,46	3.438,44	2.763.532,63	2.841.108,39
Zugang Beteiligungskapital	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Umbuchung Beteiligungskapital	0,00	0,00				
Abgang Beteiligungskapital	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Kapitalkonto I						
Stand 31.12.2016	0,00	71.580,86	2.556,46	3.438,44	2.763.532,63	2.841.108,39
Kapitalkonto II						
- Agio	0,00	0,00	0,00	0,00	92.288,20	92.288,20
- Abgeld gem. § 3 Ziff. 10 des Gesellschaftsvertrages	0,00	0,00	0,00	0,00	-108.611,94	-108.611,94
- kumulierte Jahresergebnisse	0,00	17.109,83	299,41	801,23	242.120,58	260.331,05
- kumulierte Ausschüttungen	0,00	-68.924,83	-874,19	-2.907,58	-1.886.139,82	-1.958.846,42
Stand 01.01.2016	0,00	-51.815,00	-574,78	-2.106,35	-1.660.342,98	-1.714.839,11
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	-8.937,87	-319,21	-497,62	-341.576,73	-351.331,43
Ausschüttung	0,00	-0,02	0,00	0,00	-0,44	-0,46
Kapitalkonto II						
Stand 31.12.2016	0,00	-60.752,89	-893,99	-2.603,97	-2.001.920,15	-2.066.171,00
Buchwert Kapitalkonten I+II						
Stand 31.12.2016	0,00	10.827,97	1.662,47	834,47	761.612,48	774.937,39



Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen in Höhe von EUR 520,00 (Vorjahr EUR 290,00) bestehen im Wesentlichen aus den voraussichtlichen Aufwendungen für ausstehende Rechnungen und für ungewisse Verbindlichkeiten.

Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten betragen EUR 19.581,72 (Vorjahr EUR 409.438,51).

Das Darlehen bei der HypoVereinsbank München wurde am 24.02.2016 zurückgeführt (Vorjahr EUR 397.859,31). Es wurde bei Anschaffung der Immobilie aufgenommen und durch ein Grundpfandrecht gesichert.

Unter den Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sind Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern in Höhe von EUR 1.117,66 (Vorjahr EUR 105,51) enthalten.

Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht sind in Höhe von EUR 6.758,47 (Vorjahr EUR 0,00) angefallen.

Die sonstigen Verbindlichkeiten in Höhe von EUR 10.515,74 (Vorjahr EUR 10.515,74) sind in voller Höhe Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern.

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

Verbindlichkeiten	Insgesamt	davon Restlaufzeit bis zu 1 Jahr	davon Restlaufzeit zwischen 1 u. 5 Jahre	davon Restlaufzeit über 5 Jahre	davon gesichert	davon gesichert durch
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	GPR
Vorjahr	397.859,31	67.397,38	330.461,93	0,00	397.859,31	GPR
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.307,51	2.307,51	0,00	0,00	0,00	
Vorjahr	1.063,46	1.063,46				
Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	6.758,47	6.758,47	0,00	0,00	0,00	
Vorjahr	0,00	0,00				
Sonstige Verbindlichkeiten	10.515,74	10.515,74	0,00	0,00	0,00	
Vorjahr	10.515,74	10.515,74				
Gesamtbetrag	19.581,72	19.581,72	0,00	0,00	0,00	
Vorjahr	409.438,51	78.976,58	330.461,93	0,00	397.859,31	

*GPR – Grundpfandrecht

In den sonstigen Verbindlichkeiten sind keine Steuern enthalten.



3. Gewinn und Verlustrechnung

Umsatzerlöse

Aufgrund des Leerstandes der Immobilie wurden im Berichtsjahr keine Umsatzerlöse erzielt (Vorjahr EUR 1.406,06).

Sonstige betriebliche Erträge und Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Erträge in Höhe von EUR 39.068,81 (Vorjahr EUR 43.803,37) betreffen in voller Höhe den Ertrag aus der Zuschreibung auf das Finanzanlagevermögen (Vorjahr EUR 42.458,53).

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen betragen insgesamt EUR 60.492,61 (Vorjahr EUR 9.195,32). Sie betreffen hauptsächlich Aufwendungen aus Gebühren in Höhe von EUR 8.940,49 (Vorjahr EUR 3.172,93) und Nebenkosten des Geldverkehrs in Höhe von EUR 44.476,97 (Vorjahr EUR 405,51).

Materialaufwand

Die Aufwendungen für Betriebsstoffe und bezogene Waren in Höhe von EUR 21.383,75 (Vorjahr EUR 20.585,16) betreffen Aufwendungen für Betriebskosten. Die Aufwendungen für bezogene Leistungen in Höhe von EUR 26.058,05 (Vorjahr EUR 10.884,56) setzen sich aus Hausgeldzahlungen in Höhe von EUR 21.575,36 (Vorjahr EUR 339,99) sowie Aufwendungen für Instandhaltungen in Höhe von EUR 3.856,35 (Vorjahr EUR 6.196,09) zusammen.

Abschreibungen

Abschreibungen auf Sachanlagen betreffen planmäßige Abschreibungen in Höhe von EUR 53.316,17 (Vorjahr EUR 56.424,44). Außerplanmäßige Abschreibungen auf Grund und Boden und Gebäude betragen im Berichtsjahr EUR 224.740,83 (Vorjahr EUR 103.575,56).

Zinserträge

Die Zinserträge in Höhe von EUR 615,28 (Vorjahr EUR 1.495,90) setzen sich im Wesentlichen aus der Verzinsung von Forderungen aus der BV 1/2008 an einzelne Treugeber in Höhe von EUR 613,49 (Vorjahr EUR 613,58) zusammen.

Außerplanmäßige Abschreibungen / Zuschreibungen auf Finanzanlagen

Im Berichtsjahr wurden Zuschreibungen auf die Finanzanlagen in Höhe von EUR 39.068,81 (Vorjahr EUR 42.458,53) vorgenommen.

Zinsaufwendungen

Die Zinsaufwendungen in Höhe von EUR 2.963,31 (Vorjahr EUR 19.485,12) stehen im Zusammenhang mit der Finanzierung der Immobilie. Das Darlehen bei der HypoVereinsbank München wurde am 24.02.2016 zurückgeführt.

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 mbH, Stuttgart, die zugleich wie bisher Treuhandkommanditistin ist, vertreten. Beide Liquidatoren haben mit Urkunde des Notars Seibold, Stuttgart, Urkundenrolle Nr. 2277 / 2014 G vom 11.09.2014 der balandis real estate ag, Gräfelfing, und der balandis Verwaltungs GmbH, Stuttgart, jeweils die einzelvertretungsberechtigte Vollmacht zur Vertretung der Kommanditgesellschaft, der persönlich haftenden Gesellschafterin beziehungsweise der Liquidatoren, erteilt.

Gesellschafter:

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

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

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

Private Equity Consult GmbH als Kommanditistin, vertreten durch die Geschäftsführerin Gusti Nyoman Suarningsih.

Das Beteiligungskapital an der Dreiländer-Beteiligung 89/2 – KC Beteiligungs GmbH & Co. KG. i.L. beträgt EUR 71.580,86 (Beteiligung: 2,5195 %).

balandis Verwaltungs GmbH als geschäftsführende Kommanditistin, vertreten durch die Geschäftsführer Claudia Gerum und Wolfgang Essler.

Sitz der Gesellschaft ist in Stuttgart. Das Beteiligungskapital an der Dreiländer-Beteiligung 89/2 - KC Beteiligungs GmbH & Co. KG i.L. beträgt EUR 2.556,46 (Beteiligung: 0,09 %).

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

Sitz der Gesellschaft ist seit dem 22.01.2013 in Stuttgart (vormals München). Das Beteiligungskapital an der Dreiländer-Beteiligung 89/2 - KC Beteiligungs GmbH & Co. KG i.L. beträgt EUR 3.438,44 (Beteiligung: 0,121 %).

Treugeber

Das Beteiligungskapital an der Dreiländer-Beteiligung 89/2 - KC Beteiligungs GmbH & Co. KG i.L. beträgt EUR 2.763.532,63 (Beteiligung: 97,2695 %).

Ergebnisverwendung

Der Jahresfehlbetrag des Geschäftsjahres in Höhe von EUR -351.331,43 (Vorjahr EUR-175.505,63) wurde den Kapitalkonten der Gesellschafter belastet. Gleiches gilt für die Ausschüttung in Höhe von EUR 0,46 (Vorjahr EUR 0,30).