



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



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. Strafszinsen 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.

ZWÖLFTE DREILÄNDER BETEILIGUNG

DLF 92/12 - KC Beteiligungs GmbH & Co. KG i. L.

vertreten durch die Liquidatoren

Walter Fink - Geschäftsführer
der KC Beteiligungs GmbH

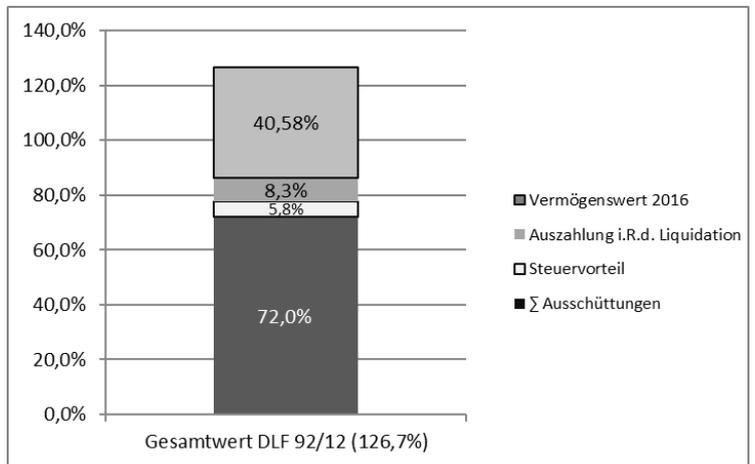
Helmut Cantzler - Geschäftsführer
der ATC Treuhandgesellschaft mbH



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, der Teilzahlung aus dem Liquidationsüberschuss (Verkauf SB-Markt in Brühl) 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 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 2015

Für das Geschäftsjahr 2015 wurde zum 10.08.2017 eine Beschlussfassung im schriftlichen Abstimmungsverfahren durchgeführt. Außer dem persönlich haftenden Gesellschafter und der Treuhandkommanditistin haben 59,81% des Treugeberkapitals unmittelbar abgestimmt. Für die nicht selbst an der Beschlussfassung teilnehmenden Treugeber hat die Treuhandkommanditistin in Ausübung des Treuhandvertrages an der Abstimmung teilgenommen. Den Abstimmungspunkten wurde, wie nachstehend aufgeführt, zugestimmt.

Beschlussantrag	Zustimmung (%)
1. Genehmigung Jahresabschluss	99,23
2. Genehmigung Mindestausschüttung	99,35
3. Entlastung der Liquidatoren	94,76
4. Entlastung der Treuhandkommanditistin	97,84

Damit wurde allen Beschlussanträgen mit der erforderlichen Mehrheit zugestimmt.



Kapitalflussrechnung; Ausschüttung

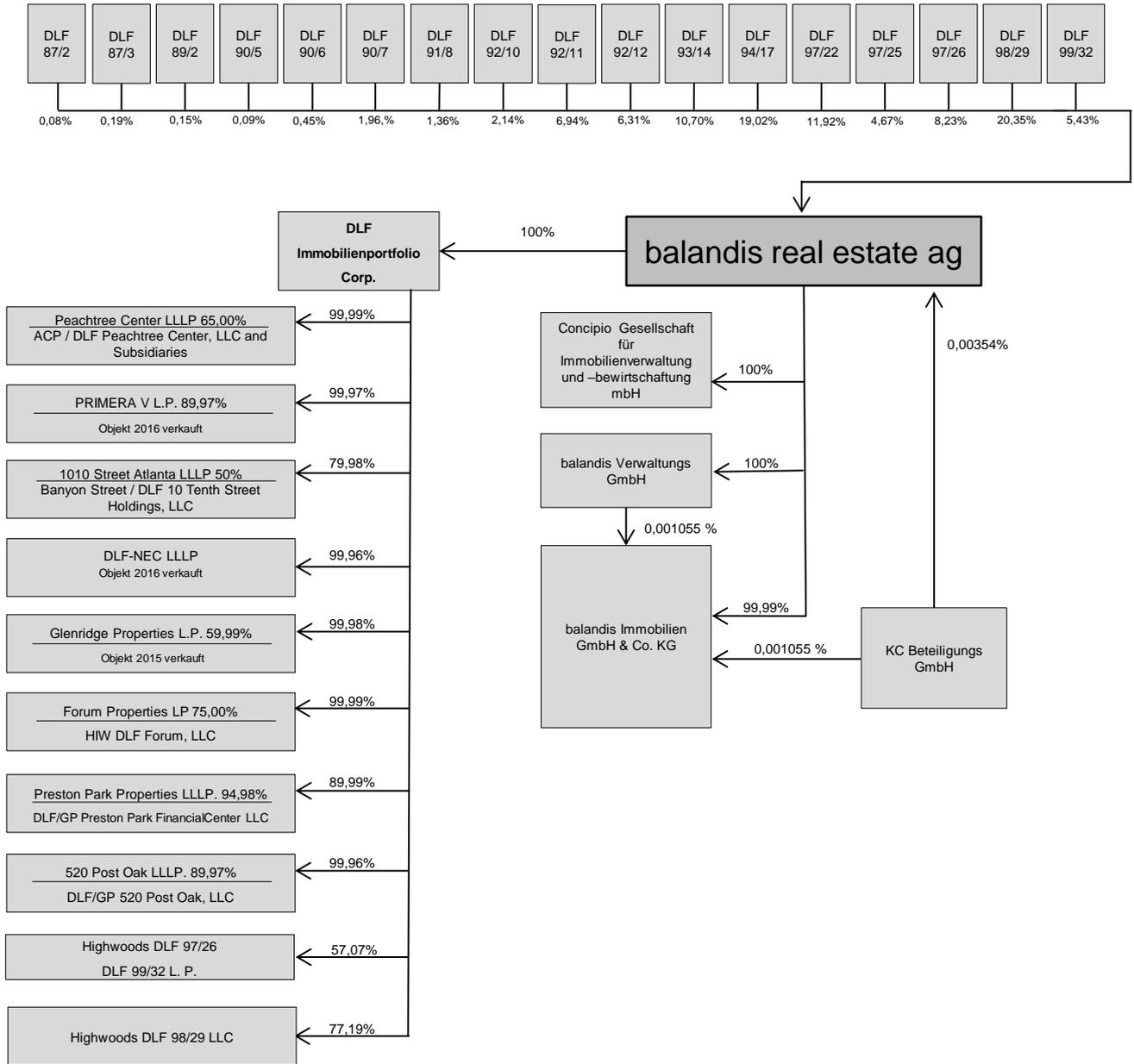
Bedingt durch die Liquidation zum Stichtag 30.06.2014 wurde letztmalig für das Jahr 2013 der Liquiditätsüberschuss bzw. die Ausschüttung ermittelt.

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 2.274.635 Aktien.



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





Fondsdaten

Firma:	Zwölfte Dreiländer Beteiligung DLF 92/12 - Walter Fink - KG i. L.			
Handelsregister:	Stuttgart HRA 728927 (vormals München HRA 68441)			
Tag der Eintragung:	06.08.2013 (07.10.1992)			
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 31.12.2042.			
Gesellschafter:	Komplementär: Walter Fink	1.150.000,00	DM	587.985,66 EUR
	Kommanditisten:			
	ATC GmbH	5.326,00	DM	2.723,14 EUR
	KC Beteiligungs GmbH (KCB)	5.000,00	DM	2.556,46 EUR
	balandis Verwaltungs GmbH	5.000,00	DM	2.556,46 EUR
	Treugeber	110.865.000,00	DM	56.684.374,41 EUR
	Kündigung Treugeber	-17.794.999,36	DM	-9.113.778,32 EUR
	Summe:	93.085.326,64	DM	48.166.417,81 EUR
Anzahl Anteile:	1.288 (Stand 31.12.2016)			
Haftung der Kommanditisten:	Beschränkt sich grundsätzlich auf die im Handelsregister eingetragene Hafteinlage in Höhe von EUR 5.166.512,00 (Stand: 31.12.2016).			
Platzierung/ Schließung:	1992/1993			
Durchführung der Investitionen:	1992 bis 1995			
Gesamtinvestitionssumme:	(prospektiert DM)	(tatsächlich DM)	(prospektiert EUR)	(tatsächlich EUR)
EK:	111.745.326,00	112.020.326,00	57.134.477,95	57.275.083,21
Aufnahme KCV; KCB:	0,00	10.000,00	0,00	5.112,92
Grundschild BRD (netto):	17.593.632,00	17.593.632,00	8.995.481,20	8.995.481,20
Grundschild USA (netto):	0,00	38.217.858,84	0,00	19.540.480,94
Lombardrahmenvertrag:	50.000.000,00	50.000.000,00	25.564.594,06	25.564.594,06
Gesamtinvestitionen:	<u>179.338.958,00</u>	<u>217.841.816,84</u>	<u>91.694.553,21</u>	<u>111.380.752,33</u>
Abweichung der Investitionsphase:	keine			
Austritte:	entfällt			
Kündigungen:	entfällt			
Rückabwicklung:	entfällt			



Investitionsteil Deutschland

a) Dienstleistungs-Center Hockenheim

Das Objekt wurde mit Kaufvertrag vom 27.02.2015 veräußert. Der erzielte Kaufpreis beläuft sich auf EUR 2.000.000,00. Der Übergang Besitz Nutzen Lasten fand zum 01.05.2015 statt.

Die Rückführung des Darlehens einschl. Vorfälligkeitsentschädigung in Höhe von rd. EUR 1,2 Mio. erfolgte am 05.05.2015 an die Helaba Landesbank Hessen-Thüringen.

b) SB-Markt Brühl

Objektdaten

Standort: Brühl
Grundstücksfläche: 4.324,00 qm
Abschluss Kaufvertrag: 05.05.1994
Kaufpreis: EUR 2.191.323,38
Abweichungen zum Prospekt: EUR 111.388,00
Datum letzte Kaufpreisrate: Juli/August 1994, Kaufpreiserhöhung 05.01.1995
Fertigstellung: August 1994

Mieter: EDEKA Handelsgesellschaft Südwest mbH
Jährliche Anfangsmiete: EUR 169.870,08
Miete 2016: EUR 47.829,93 (Objektverkauf zum April 2016)
Mietvertragslaufzeit: 31.07.2025
Mietoption: 2 x 5 Jahre
Wertsicherung: Festmiete/indexneutrale Zeit sind 4 Jahre. Indexierung ab 01.08.1998. Vereinbarter Index: Tabelle 1980 = 100 % eines 4-Personen-Haushaltes mittleren Einkommens. Der Preisindex am 01.08.1998 ist der Vergleichsindex für künftige Indexänderungen. Mindestindexänderung für Mietanpassung sind mehr als 10 %. Berechnung der Mieterhöhung: 60 % des Prozentsatzes der Lebenshaltungsindexänderung bezogen auf den Ausgangswert. Seit dem 01.01.2013 gilt der sogenannte „Verbraucherpreisindex für Deutschland“ mit dem aktuellen Basisjahr 2010. Die „alten“ Indizes sind vom Statistischen Bundesamt, Wiesbaden, eingestellt worden.
Nebenkosten: Bis auf die Mietausfallversicherung und Instandhaltungskosten über EUR 255,65 zahlt der Mieter alle Nebenkosten. Hierzu gehört auch die Grundsteuererhöhung nach der Ersteinschätzung.



Finanzierung

	Ist
Grundschulddarlehen	EUR 1.289.928,06 / DM 2.522.880,00
Disagio	10 % (EUR 128.992,80)
Zins bis 31.05.2004	6,10 % p.a.
Zins ab 01.06.2004 bis 30.05.2009	4,60 % p.a.
Zins ab 01.06.2009	3,75 % p.a.
Tilgungsbeginn	01.07.1998
Tilgung bis 31.05.2004	2,00 % p.a. zzgl. ersparter Zinsen
Tilgung ab 01.06.2004 bis 30.05.2009	3,50 % p.a. zzgl. ersparter Zinsen
Tilgung ab 01.06.2009	Anfängliche jährliche Tilgung 9,52%
Stand Grundschulddarlehen per 31.12.2016	EUR 0,00
kumulierte Tilgungen bis 31.12.2016	EUR 1.289.928,06
Bestellte Sicherheit:	
Grundschuld, eingetragen im Grundbuch zu Brühl Nr. 4307 zugunsten der Ludwigshafener Volksbank, Ludwigshafen	EUR 1.289.928,07 (DM 2.522.880,00)

Vermietungssituation

Im Zuge der Nutzflächenfeststellung bei Übergabe des Objektes erfolgte eine Miet- und Kaufpreisanpassung für eine Nutzflächenänderung von 64,22 qm. Gegenüber dem Prospekt ergab sich als Folge hieraus ein um EUR 111.388,00 höherer Kaufpreis. Die Mieten gehen im Anschluss an die Übergabe seit dem 15.07.1994 planmäßig ein. Sie liegen in Folge der Nutzflächenänderung mit EUR 8.629,07 (pro Jahr) über den prospektierten Werten. Gegenüber dem prospektierten Mietbeginn im Dezember 1993 ergab sich eine Abweichung von 7,5 Monatsmieten. Ursache hierfür waren Verzögerungen im Baugenehmigungsverfahren. Mit dem Nachtrag 3 wurde der Vertrag mit dem SB-Markt bis zum 15.07.2025 verlängert. Darüber hinaus hat der SB-Markt ein Optionsrecht für weitere 2 x 5 Jahre erhalten.

Das Objekt wurde mit Kaufvertrag vom 14. Dezember 2015 für EUR 2.240.000,00 veräußert. Der Übergang Besitz Nutzen Lasten erfolgte zum 1. April 2016.

Im Juli 2016 wurde eine erste Teilzahlung in Höhe von 8,3 % bezogen auf das gezeichnete Beteiligungskapital (nominal ohne Agio) an die Treugeber/Gesellschafter vorgenommen.

Objektzustand

Das Objekt SB-Markt Brühl befindet sich in einem guten Unterhaltungs- und Bauzustand.

Versicherungsschutz

Gemäß Rahmenvertrag unter der Federführung der Affiliated FM, Frankfurt, gültig seit 01.01.2005, besteht eine Mietverlustversicherung (VS-Nr. GE 501021/282178 1), eine All-Risk-Versicherung, die die Feuer- und Sachversicherung beinhaltet, (VS-Nr. GE 501021/319180 1) und eine Haus- und Grundhaftpflichtversicherung gemäß Rahmenvertrag der Allianz Versicherung AG (VS-Nr. GHA 60/0423/0018735). Aufgrund der Terrorismusereignisse am 11.09.2001 haben die Versicherer seit 01.01.2002 Schadensfälle durch Terror ausgeschlossen. Hiervon waren auch die Sach- und Mietverlustversicherungen der DLF-Objekte betroffen. Nach einer entsprechenden Karenzzeit stehen seit Ende 2002 wieder wenige Anbieter zur Verfügung, die Terrorismusschäden decken wollen. Allerdings sind die Prämien so extrem hoch, dass die Beteiligungsgesellschaft auf diesen zusätzlichen Abschluss verzichtet hat.



Bilanz zum 31.12.2016

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.	0,00	1.174.493,29
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>0,00</u>	<u>1.174.493,29</u>
III. Finanzanlagen		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	0,00	0,00
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	0,00	0,00
3. Beteiligungen	18.955.369,26	17.333.037,56
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>18.955.369,26</u>	<u>17.333.037,56</u>
B. Umlaufvermögen		
I. Forderungen u. sonst. Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Lieferungen u. Leistungen	119,08	50.608,59
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	0,00	0,00
3. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	0,00	42.045,44
4. Sonstige Vermögensgegenstände	16.006,38	105.777,30
	<u>16.125,46</u>	<u>198.431,33</u>
II. Wertpapiere	0,00	0,00
III. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks	1.018.713,06	3.004.944,65
C. Rechnungsabgrenzungsposten	0,00	0,00
	<u>19.990.207,78</u>	<u>21.710.906,83</u>

PASSIVA

	Buchwert 31.12.2016 EUR	Vorjahr 31.12.2015 EUR
A. Eigenkapital		
I. Kapitalkonto I (Beteiligungskapital)		
1. Komplementärin	587.985,66	587.985,66
2. Kommanditisten	47.578.432,15	47.578.432,15
	<u>48.166.417,81</u>	<u>48.166.417,81</u>
II. Kapitalkonto II		
1. Komplementärin	-346.741,70	-326.151,45
2. Kommanditisten	-28.275.243,91	-26.503.061,84
	<u>-28.621.985,61</u>	<u>-26.829.213,29</u>
	<u>19.544.432,20</u>	<u>21.337.204,52</u>
B. Rückstellungen		
1. Rückst. f. Pensionen u. ähnliche Verpfl.	0,00	0,00
2. Steuerrückstellungen	0,00	0,00
3. Sonstige Rückstellungen	0,00	3.040,00
	<u>0,00</u>	<u>3.040,00</u>
C. Verbindlichkeiten		
1. Anleihen	0,00	0,00
2. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	0,00	237.714,37
3. Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	0,00	0,00
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen u. Leistungen	83.325,49	84.178,42
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	257.475,79	22.476,69
8. Sonstige Verbindlichkeiten	104.974,30	26.292,83
	<u>445.775,58</u>	<u>370.662,31</u>
D. Rechnungsabgrenzungsposten	0,00	0,00
	<u>19.990.207,78</u>	<u>21.710.906,83</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>					
Ertrag Miete Fremdnutzung	47.829,93	263.927,32	47.829,93	264.043,56	
Ertrag Nebenkosten-Vorauszahlungen	720,00	2.683,86	720,00	10.117,04	
Ertrag aus Betriebskostenpauschale	0,00	0,00	0,00	0,00	
Abrechnungsergebnis Nebenkosten Vorjahre	2.628,38	7.771,34	11.521,81	2.683,86	
erwartete Forderung aus NK-Abrg	3.914,58	-1.930,00	0,00	0,00	
Zahlungsdifferenzen	-0,70	-0,01	0,00	0,00	
Vereinnahmte Umsatzsteuer	0,00	0,00	9.458,71	53.491,72	
Umsatzsteuererstattungen	0,00	0,00	0,00	0,00	
	55.092,19	272.452,51	69.530,45	330.336,18	-14.438,26
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	0,00	0,00	0,00	
Ertrag aus Währungskursdifferenzen	0,00	0,00	0,00	0,00	
Skonto Ertrag	0,00	356,75	0,00	0,00	
Mehrerlös Anlagenabgang	1.071.155,78	479.435,83	705.841,74	82.696,83	
Ertrag aus Zuschreibung beteiligte Unternehmen	1.622.331,70	1.745.937,56	0,00	0,00	
Ertrag aus der Auflösung von Rückstellungen	1.100,00	6.154,84	0,00	0,00	
Sonstige Erlöse	3.665,62	116,26	0,00	0,00	
Sonstige betriebliche Erträge	0,00	0,00	0,00	0,00	
Gewinn Abfindungsmehrwert	155,47	0,00	0,00	0,00	
Pauschalierte EWB auf Forderungen	758,61	0,00	0,00	0,00	
	2.699.167,18	2.232.001,24	705.841,74	82.696,83	1.993.325,44
5. Materialaufwand					
a) Aufwendungen für Roh- Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren					
Betriebskosten	2.746,10	12.767,22	4.430,23	8.733,70	
Kleinteile/- Material	0,00	0,00	0,00	63,51	
	2.746,10	12.767,22	4.430,23	8.797,21	
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen					
Hausgeldzahlungen	464,00	-464,00	464,00	-464,00	
Instandhaltungskosten	2.865,40	148.811,91	5.325,40	145.605,45	
	6.075,50	161.115,13	10.219,63	153.938,66	-4.144,13
6. Personalaufwand	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00



	GuV- Rechnung 2016 EUR	GuV- Rechnung Vorjahr EUR	Einnahmen- Überschuss- Rechnung 2016 EUR	Einnahmen- Überschuss- Rechnung Vorjahr EUR	Abweichung GuV / EÜ EUR
7. Abschreibungen					
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen sowie auf aktivierte Aufwendungen für die Ingangsetzung und Erweiterung des Geschäftsbetriebs					
- Abschreibung Gebäude	5.649,07	36.546,58	6.997,35	45.715,78	
- Abschreibung Einrichtung	0,00	210,00	0,00	210,00	
	5.649,07	36.756,58	6.997,35	45.925,78	
b) auf Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens soweit diese die in der Kapitalgesellschaft üblichen Abschreibungen überschreiten	0,00	0,00	0,00	0,00	
	5.649,07	36.756,58	6.997,35	45.925,78	-1.348,28
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen					
Versicherungen	258,62	5.253,60	258,62	5.253,60	
Aufwand aus Währungskursdifferenzen	1,77	0,00	0,00	0,00	
Aufwand aus Währungsbewertung	0,00	13,23	0,00	0,00	
Aufwand Kleindifferenz Rechnungseingang	0,00	0,01	0,00	0,00	
Realisierte Kursverluste	0,00	0,00	0,00	0,00	
Maklerkosten/Vermietungsanzeigen	0,00	56.000,00	0,00	0,00	
Rechts- und Beratungskosten	7.809,89	22.437,40	3.282,45	45.793,37	
Abschluß- und Prüfungskosten	0,00	0,00	0,00	0,00	
Verlust Abfindungsmehrwert	0,00	0,00	0,00	0,00	
Sachverständige/Gutachterkosten	0,00	625,00	743,75	1.131,25	
Laufende Gebühren	516.385,22	210.218,17	194.401,98	374.351,87	
Sonstige Kosten	0,00	0,00	0,00	0,00	
Beiträge/ Gebühren	1.423,42	102,00	280,52	102,00	
Nebenkosten Geldverkehr	8.419,08	6.799,72	348,21	6.809,41	
Aufwand Forderungen wegen Uneinbringlichkeit	0,00	0,00	0,00	0,00	
Mindererlös Anlageabgang	0,00	0,00	0,00	0,00	
Bezahlte Vorsteuer	0,00	0,00	12.895,39	64.709,45	
Umsatzsteuerzahlungen	0,00	0,00	-6.578,44	8.216,52	
Pauschalierte EWB auf Forderungen	0,00	379,77	0,00	0,00	
	534.298,00	301.828,90	205.632,48	506.367,47	328.665,52
9. Erträge aus Beteiligungen					
Erträge aus Firmenbeteiligungen	0,00	0,00	0,00	0,00	
Korrektur Beteiligungsertrag	0,00	0,00	0,00	0,00	
<i>davon aus verbundenen Unternehmen</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>			
Einnahmen/Werbungskosten aus Beteiligungen					
- Vermietung und Verpachtung BRD	0,00	0,00	0,00	0,00	
- Vermietung und Verpachtung USA (Progr. Vorbehalt)	0,00	0,00	0,00	0,00	
- Veräußerung §23 EStG	0,00	0,00	0,00	0,00	
- Kapitalvermögen mit AbgSt	0,00	0,00	0,00	0,00	
- Kapitalvermögen ohne AbgSt	0,00	0,00	0,00	0,00	
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
10. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00



	GuV-Rechnung 2016 EUR	GuV-Rechnung Vorjahr EUR	Einnahmen-Überschuss-Rechnung 2016 EUR	Einnahmen-Überschuss-Rechnung Vorjahr EUR	Abweichung GuV / EÜ EUR
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge					
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	1.761,78	6.703,75	26.224,29	55.021,52	
Bankzinsen	0,00	0,05	0,00	0,05	
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>	
	1.761,78	6.703,80	26.224,29	55.021,57	-24.462,51
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	2.071,98	40.100,05	2.071,98	40.100,05	
Zinsen Kontokorrent	0,00	0,12	0,00	0,12	
Sonstige Zinsen und ähnliche Aufwendungen	6,00	24,00	6,00	0,00	
Zinsaufwendungen § 233 a AO betriebliche Steuern	0,00	0,00	0,00	0,00	
<i>davon an verbundene Unternehmen</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>			
	2.077,98	40.124,17	2.077,98	40.100,17	0,00
14. Steuern v. Einkommen u. v. Ertrag	0,00	0,00	0,00	0,00	
15. <u>Ergebnis nach Steuern</u>	2.207.920,60	1.971.332,77	576.669,04	-278.277,50	1.631.251,56
16. Sonstige Steuern					
Grundsteuer	690,82	2.763,28	-2.258,42	5.712,50	
	690,82	2.763,28	-2.258,42	5.712,50	2.949,24
17. Jahresüberschuss Einnahmen-Überschuss	2.207.229,78	1.968.569,49	578.927,46	-283.990,00	1.628.302,32



Bestandsnachweise, Gliederung und Bewertung

Die Salden der bestehenden Bankkonten sind durch Saldenbestätigungen nachgewiesen.

Die Gliederung der Bilanz von Personengesellschaften ist durch die Vorschriften § 247 i.V.m. § 243 II HGB bestimmt. Hiernach sind in der Bilanz das Anlagevermögen, das Umlaufvermögen, das Eigenkapital, die Schulden sowie die Rechnungsabgrenzungsposten gesondert auszuweisen und hinreichend zu untergliedern. Eine hinreichende Untergliederung ist gem. § 243 II HGB dann gegeben, wenn dadurch die Bilanz inhaltlich klar und übersichtlich dargestellt ist. Auf Grund des Liquidationsbeschlusses kommt es mit Wirkung des Ablaufes des 30.06.2014 nach § 252 Abs. 2 HGB zu einem Wegfall der Going-Concern-Annahme. Vermögensgegenstände werden, wie im Vorjahr, mit dem unter Veräußerungsgesichtspunkten zu ermittelnden Zeitwerten bewertet, soweit diese die (fortgeführten) Anschaffungskosten unterschreiten.

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

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 Gebäuden wurde eine Nutzungsdauer von 50 Jahren unterstellt, bei Einrichtungsgegenständen erfolgt die Abschreibung im Wesentlichen über die betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer.

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

Das Finanzanlagevermögen wird mit den unter Veräußerungsgesichtspunkten zu ermittelnden Zeitwerten bewertet, soweit diese die (fortgeführten) Anschaffungskosten unterschreiten. Die nicht durch den Gewinnanteil gedeckten Auszahlungen der Beteiligungsgesellschaften in der Rechtsform "Personengesellschaften" (KG, GmbH & Co. KG) werden entsprechend dem IDW RS HFA 18 als Einlagenrückzahlung von dem bilanzierten Beteiligungsansatz abgesetzt.

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

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



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

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

Die Verbindlichkeiten sind mit dem Erfüllungsbetrag passiviert.

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

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.

Aktiva

Anlagevermögen

Die Entwicklung des Anlagevermögens gemäß § 268 Abs. 3 HGB ist im Anlagespiegel als „Anlage I: Bruttoanlagespiegel“ wiedergegeben.

Sachanlagevermögen

Im Berichtsjahr wurden wie im Vorjahr keine außerplanmäßigen Abschreibungen oder Zuschreibungen auf im Sachanlagevermögen enthaltene Gebäude und Grundstücke vorgenommen. Der Buchwert der „Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken“ beträgt zum Stichtag EUR 0,00 (Vorjahr EUR 1.174.493,29). Das Objekt in Brühl wurde zum 01.04.2016 für EUR 2.240.000,00 veräußert. Im Vorjahr wurde das Objekt in Hockenheim zum 01.05.2015 für EUR 2.000.000,00 veräußert.

Finanzanlagevermögen

Im Berichtsjahr wurde eine Zuschreibung auf das Finanzanlagevermögen in Höhe von EUR 1.622.331,70 (Vorjahr EUR 1.745.937,56) vorgenommen.



Passiva

Eigenkapital

	Komplementär	KC Beteiligungs GmbH / balandis Verwaltungs GmbH	ATC Treuhand GmbH	Treugeber	Gesamt
	EURO	EURO	EURO	EURO	EURO
Kapitalkonto I					
Beiligungskapital	587.985,66	5.112,92	2.723,14	47.570.596,09	48.166.417,81
Ausstehende Einlagen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Stand 01.01.2016	587.985,66	5.112,92	2.723,14	47.570.596,09	48.166.417,81
Zugang Beteiligungskapital	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Abgang Beteiligungskapital	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Kapitalkonto I					
Stand 31.12.2016	587.985,66	5.112,92	2.723,14	47.570.596,09	48.166.417,81
Kapitalkonto II					
- Agio	0,00	0,00	0,00	2.378.529,77	2.378.529,77
- kumulierte Jahresergebnisse	38.492,54	978,88	204,16	2.936.487,69	2.976.163,27
- kumulierte Ausschüttungen	-364.643,99	-1.202,01	-1.609,96	-31.816.450,37	-32.183.906,33
Stand 01.01.2016	-326.151,45	-223,13	-1.405,80	-26.501.432,91	-26.829.213,29
Veränderungen durch Kapitalreduzierungen					
- Agio	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- kumulierte Jahresergebnisse	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- kumulierte Ausschüttungen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Ergebnis aus Abfindungsguthaben	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Jahresüberschuss	26.944,48	234,30	124,79	2.179.926,21	2.207.229,78
Ausschüttung	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Abschlag Liquidationserlös	-47.534,73	-533,54	-511,61	-3.951.422,22	-4.000.002,10
Kapitalkonto II					
Stand 31.12.2016	-346.741,70	-522,37	-1.792,62	-28.272.928,92	-28.621.985,61
Buchwert Kapitalkonten I+II					
Stand 31.12.2016	241.243,96	4.590,55	930,52	19.297.667,17	19.544.432,20



Erläuterung:

Das Kapitalkonto I weist das prospektierte Beteiligungskapital in Höhe von EUR 57.134.477,95 zuzüglich der Überzeichnung von EUR 140.605,26 sowie der Einlage von EUR 5.112,92 der in 1999 eingetretenen Kommanditisten KC Beteiligungs GmbH und balandis Verwaltungs GmbH aus.

Durch Austritte und Kündigungen von Treugebern seit dem Jahr 1999 von insgesamt EUR 9.113.778,32 vermindert sich das Beteiligungskapital vom 31.12.2016 auf EUR 48.166.417,81.

Der Saldo des Kapitalkontos II setzt sich aus dem Agio von EUR 2.378.529,77 den aufgelaufenen Jahresergebnissen für den Zeitraum 1992 bis 31.12.2016 von EUR 5.183.393,05, abzüglich den Ausschüttungen für diesen Zeitraum von EUR -32.183.906,33 zusammen. Zudem wurden Abschläge auf den Liquidationserlös in Höhe von EUR 4.000.002,10 an die Gesellschafter und Treugeber ausbezahlt.

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

Laufende Ausschüttungen erfolgen nicht mehr; es erfolgen ausschließlich noch Zahlungen aus der Liquidation.



Organe der Gesellschaft

Persönlich haftender Gesellschafter (= Komplementär) ist Herr Walter Fink. Er hat jedoch bereits mit Übertragungsvertrag aus 2007 und mit Nachträgen aus 2009, aufschiebend bedingt, seine Kapitalanteile und die Komplementärstellung übertragen. Im Innenverhältnis zu Herrn Walter Fink hat die KC Beteiligungs GmbH schon zum 01.04.2009 wirtschaftlich die Kapitalanteile und die Komplementärstellung übernommen. Die zum Rechtsübergang im Außenverhältnis erforderlichen aufschiebenden Bedingungen sind Anfang 2017 eingetreten.

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

Die Gesellschaft hat im Mai 2014 ihre Auflösung mit Wirkung zum Ablauf des 30.06.2014 beschlossen. Die Geschäftsführung und Vertretung obliegt seit dem 01.07.2014 den beiden, durch Gesellschafterbeschluss bestimmten, Liquidatoren KC Beteiligungs GmbH, Stuttgart, die im Auftrag von Herrn Walter Fink wirtschaftlich zugleich dessen Aufgaben als Komplementär wahrnimmt, und der ATC Treuhandgesellschaft mbH, Stuttgart, die zugleich wie bisher Treuhandkommanditistin ist. Beide Liquidatoren haben mit Urkunde des Notars Seibold, Stuttgart, Urkundenrolle Nr. 2277 / 2014 G vom 11.09.2014 der balandis real estate ag, Gräfelfing, und der balandis Verwaltungs GmbH, Stuttgart, die jeweils einzelvertretungsberechtigte Vollmacht zur Vertretung der Kommanditgesellschaft beziehungsweise der Liquidatoren, erteilt.

Gesellschafter:

Komplementär: Herr Walter Fink (im Außenverhältnis). Im Außenverhältnis hielt Herr Fink zum Stichtag 31.12.2014 EUR 587.985,66 (Beteiligung: 1,2207 %) des Nominalkapitals der Gesellschaft. Im Innenverhältnis zur KC Beteiligungs GmbH hat er dieser wirtschaftlich seine Komplementärstellung und seine Kapitalanteile bereits zum 01.04.2009 übertragen (siehe auch vorstehende Erläuterungen).

KC Beteiligungs GmbH (KCB) – im Auftrag von Herrn Walter Fink seit 01.04.2009 mit der Wahrnehmung der Komplementäraufgaben betraut und seit 01.07.2014 Liquidatorin (siehe auch vorstehende Erläuterungen). Das Stammkapital der KC Beteiligungs GmbH, Stuttgart, beträgt EUR 100.000,00. Sitz der Gesellschaft ist Stuttgart. Ursprünglich hielt die KC Beteiligungs GmbH selbst einen Kommanditanteil in Höhe von EUR 2.556,46 (0,0053 %) am Gesellschaftskapital, wirtschaftlich hielt sie seit 01.04.2009 zusätzlich auch die Kapitalanteile von Herrn Fink im Nennbetrag von EUR 587.985,66 (Beteiligung: 1,2207 % des Nominalkapitals der Gesellschaft). Mit Vertrag vom 30.12.2013 übertrug sie ihre Kapitalanteile, jedoch nicht ihre künftige Stellung als Komplementärin und die damit in Zusammenhang stehenden Rechte und Pflichten, an ihre Schwestergesellschaft Private Equity Consult GmbH (PEC), Stuttgart. Im Innenverhältnis wird die PEC seit dem 31.12.2013 so behandelt, als sei sie bereits Kommanditistin mit einem Anteil am Gesellschaftskapital in Höhe von nominal EUR 590.542,12 geworden, im Außenverhältnis wird ihr Anteilserwerb erst mit der Übertragung im Handelsregister wirksam. Die entsprechende Eintragung wird erst beantragt, nachdem die im Übertragungsvertrag vom 01.12.2007 nebst Nachträgen fixierten aufschiebenden Bedingungen für den Übergang des von Herrn Fink als persönlich haftendem Gesellschafter gehaltenen Gesellschaftsanteils auf die KC Beteiligungs GmbH eingetreten sind.

ATC Treuhandgesellschaft mbH - Treuhandkommanditistin und seit 01.07.2014 Liquidatorin, vertreten durch den Geschäftsführer Helmut Cantzler. Sitz der Gesellschaft ist Stuttgart. Der auf eigene Rechnung gehaltene Anteil am Kapital der Zwölfte Dreiländer Beteiligung DLF 92/12 - Walter Fink - KG i. L. beträgt zum Stichtag 31.12.2015 EUR 2.723,14 (0,0057 %).



balandis Verwaltungs GmbH (vormals KC Verwaltungs GmbH), Kommanditistin, geschäftsführende Kommanditistin bis 30.06.2014, vertreten durch die Geschäftsführer Wolfgang Essler und Claudia Gerum. Sitz der Gesellschaft ist Stuttgart. Ihr Anteil am Gesellschaftskapital der Zwölfte Dreiländer Beteiligung DLF 92/12 - Walter Fink - KG i. L. beträgt zum Stichtag 31.12.2015 EUR 2.556,46 (Beteiligung: 0,0053 %).

Treugeber

Der auf Treugeber entfallende, von der Kommanditistin ATC als Treuhänderin gehaltene Anteil am Nominalkapital (Beteiligungskapital) der Zwölfte Dreiländer Beteiligung DLF 92/12 - Walter Fink - KG i. L. beträgt zum Stichtag 31.12.2015 EUR 47.570.596,09 (98,7630 %).

Bruttoanlagenspiegel

	Anschaffungs- / Herstellungskosten				Kumulierte Abschreibungen						Buchwerte		
	Stand 01.01.2016	Zugänge	Umbu- chungen	Abgänge	Stand 31.12.2016	Stand 01.01.2016	Zugänge	Zuschrei- bungen	Umbu- chungen	Abgänge	Stand 31.12.2016	31.12.2016	31.12.2015
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
Grund und Boden	577.481,47	0,00	0,00	577.481,47	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	577.481,47
Gebäude	1.695.702,70	0,00	0,00	1.695.702,70	0,00	1.098.690,88	5.649,07	0,00	0,00	1.104.339,95	0,00	0,00	597.011,82
Grundstücke, grundstücksgleiche Bauten einschl. der Bauten auf fremden Grundstücken	2.273.184,17	0,00	0,00	2.273.184,17	0,00	1.098.690,88	5.649,07	0,00	0,00	1.104.339,95	0,00	0,00	1.174.493,29
Betriebs- und Geschäftsausstattung	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
SACHANLAGEN	2.273.184,17	0,00	0,00	2.273.184,17	0,00	1.098.690,88	5.649,07	0,00	0,00	1.104.339,95	0,00	0,00	1.174.493,29
balandis real estate ag	18.970.206,15	0,00	0,00	0,00	18.970.206,15	1.637.168,59	0,00	1.622.331,70	0,00	0,00	14.836,89	18.955.369,26	17.333.037,56
Beteiligungen	18.970.206,15	0,00	0,00	0,00	18.970.206,15	1.637.168,59	0,00	1.622.331,70	0,00	0,00	14.836,89	18.955.369,26	17.333.037,56
FINANZANLAGEN	18.970.206,15	0,00	0,00	0,00	18.970.206,15	1.637.168,59	0,00	1.622.331,70	0,00	0,00	14.836,89	18.955.369,26	17.333.037,56
ANLAGEVERMÖGEN	21.243.390,32	0,00	0,00	2.273.184,17	18.970.206,15	2.735.859,47	5.649,07	1.622.331,70	0,00	1.104.339,95	14.836,89	18.955.369,26	18.507.530,85