



**Inhalt**

Seite

Das Jahr 2016 aus der Sicht der Liquidatoren

2

Eckdaten

3

Bilanz zum 31.12.2016

15

Gewinn- und Verlustrechnung und Einnahmen-Überschussrechnung

16

Bestätigungsvermerk

27



### **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 OBJEKT**

DLF 93/14 - KC Beteiligungs GmbH & Co. KG i. L.

vertreten durch die Liquidatoren

Walter Fink - Geschäftsführer  
der KC Beteiligungs GmbH

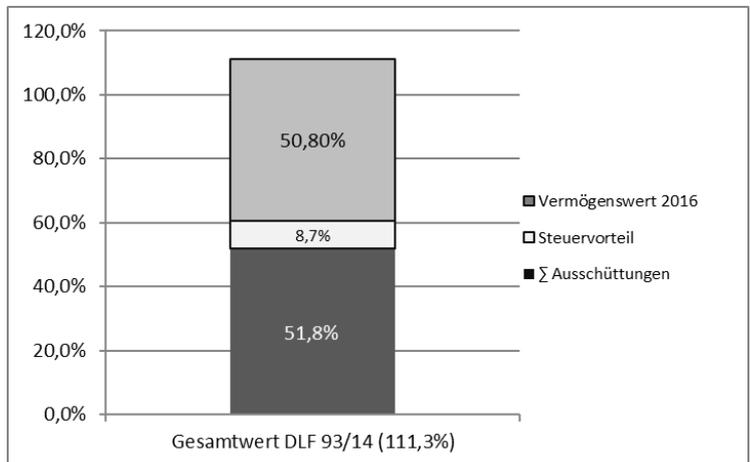
Helmut Cantzler - Geschäftsführer  
der ATC Treuhandgesellschaft mbH



**Eckdaten**

**Gesamtbetrachtung**

Als Grundlage der Beurteilung der Beteiligung haben wir nachfolgend den "Gesamtwert" der Beteiligung dargestellt. Dieser setzt sich zusammen aus der Summe aller Ausschüttungen seit Fondsaufgabe, dem Steuervorteil aus der Investitionsphase sowie dem Vermögenswert zum 31.12.2016. 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). 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 49,61% 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	99,11
2. Genehmigung Mindestausschüttung	99,19
3. Entlastung der Liquidatoren	94,24
4. Entlastung der Treuhandkommanditistin	96,97
5. Bestellung der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft für das Geschäftsjahr 2017	99,58

Damit wurde allen Beschlussanträgen mit der erforderlichen Mehrheit zugestimmt.



### **Kapitalflussrechnung; Ausschüttung**

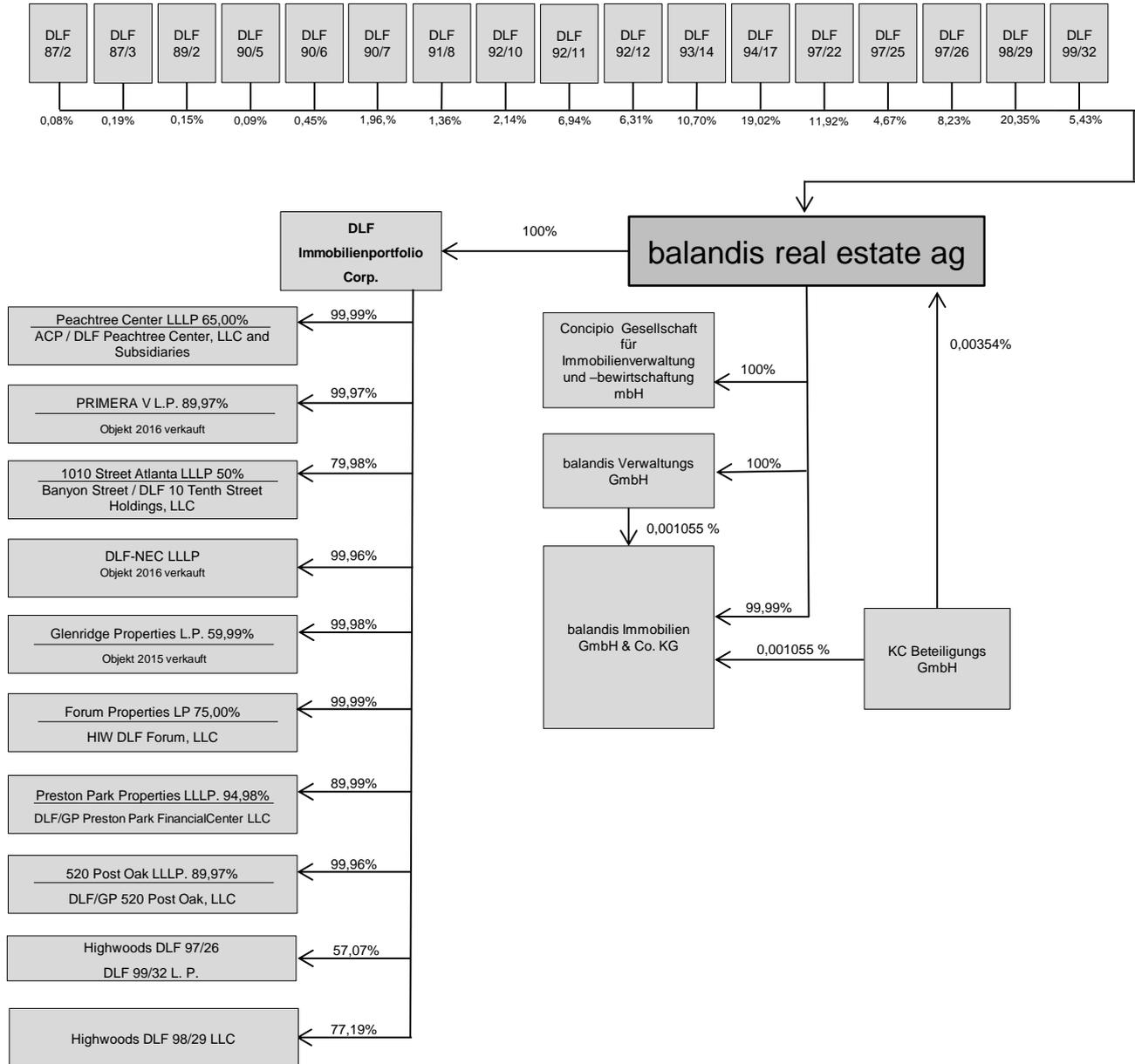
Bedingt durch die Liquidation zum Stichtag 30.06.2014 wurde letztmalig für das Jahr 2013 der Liquiditätsüberschuss bzw. die Ausschüttung ermittelt.

### **Beteiligung**

Gemäß Beschlussfassung 1/2011 erfolgte die Umwandlung der DLF-Immobilienportfolio - KC Beteiligungs GmbH & Co. KG in eine Aktiengesellschaft. Diese firmiert seit ihrem Handelsregistereintrag am 06.02.2014 als balandis real estate ag (Amtsgericht München HRB Nr. 212566). Es besteht eine Beteiligung an der balandis real estate ag. Die Gesamtanzahl aller Aktien beträgt 36.020.000. Davon hält unsere Gesellschaft 3.855.458 Aktien.



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





## Fondsdaten

Firma:	Dreiländer Beteiligung Objekt DLF 93/14 - Walter Fink - KG i. L.				
Handelsregister:	Stuttgart HRA 728939 (vormals München HRA 68948)				
Tag der Eintragung:	08.08.2013 (31.03.1993)				
Sitz der Gesellschaft:	Stuttgart (vormals München)				
Dauer der Gesellschaft:	Auflösung der Gesellschaft mit Wirkung zum Ablauf des 30.06.2014 laut Liquidationsbeschluss vom Mai 2014; ursprünglich 31.12.2043.				
Gesellschafter:	Komplementär Walter Fink:	3.800.000,00	DM	1.942.909,14	EUR
	Kommanditisten:				
	ATC GmbH	4.166,00	DM	2.130,04	EUR
	KC Beteiligungs GmbH (KCB)	5.000,00	DM	2.556,46	EUR
	balandis Verwaltungs GmbH	5.000,00	DM	2.556,46	EUR
	Treugeber	373.105.000,00	DM	190.765.557,33	EUR
	Kündigung Treugeber	-33.800.002,36	DM	-17.281.666,18	EUR
	Summe:	343.119.163,64	DM	175.434.043,25	EUR
Anzahl Anteile:	5.177 (Stand 31.12.2016)				
Haftung der Kommanditisten:	Beschränkt sich grundsätzlich auf die im Handelsregister eingetragene Hafteinlage in Höhe von EUR 17.024.512,00 (Stand 31.12.2016).				
Platzierung/Schließung:	1993/1994				
Durchführung der Investitionen:	1993-1997				
Gesamtinvestitionssumme:	(prospektiert DM)	(tatsächlich DM)	(prospektiert EUR)	(tatsächlich EUR)	
Eigenkapital:	376.884.166,00	376.909.166,00	192.697.814,23	192.710.596,52	
Aufnahme KCV; KCB:	0,00	10.000,00	0,00	5.112,92	
Grundschild BRD (netto):	134.467.795,00	134.467.795,00	68.752.291,87	68.752.291,87	
Grundschild USA (netto):	0,00	103.336.776,49	0,00	52.835.254,85	
Lombardrahmenvertrag:	120.000.000,00	120.000.000,00	61.355.025,74	61.355.025,74	
	631.351.961,00	734.723.737,49	322.805.131,84	375.658.281,90	
Abweichung der Investitionsphase:	EUR -6.262.638 (konstante Abweichung gemäß angepasster Prognose, inklusive nachträglicher Kosten der Investitionsphase sowie Beitritte weiterer Kommanditisten). Die Abweichung resultiert überwiegend aus den geringeren Erträgen USA, aufgrund der baubedingten Verzögerungen in der Fertigstellung der Objekte, den geringeren Performanceerträgen, nachträglichen Kaufpreiserhöhungen sowie der Kapitaleinzahlung der weiteren Kommanditisten KC Beteiligungs GmbH und balandis Verwaltungs GmbH zzgl. der Veränderung der konstanten Abweichung resultierend aus der Überleitung von der Prospektprognose zur angepassten Prognose in Höhe von TEUR 2.540.				
Austritte:	entfällt				
Kündigungen:	entfällt				
Rückabwicklung:	entfällt				

**Investitionsteil Deutschland****Neue Flora, Hamburg**

## Objektdaten

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

## Fertigstellung

Umbauten/Erweiterung: Oktober 1995  
Mieter: siehe Vermietungssituation  
Jährliche Anfangsmiete: EUR 6.603.937,97 (Hauptmieter)  
EUR 1.060.788,00 (Einzelmietverträge)  
Miete 2016: EUR 3.676.480,28  
Mietvertragslaufzeit: nach Einzelmietverträgen unterschiedlich  
Mietoption: diverse Regelungen  
Wertsicherung: Für jede Mieteinheit (Mietvertrag) separat geregelt.

Seit dem 01.01.2013 gilt der sogenannte „Verbraucherpreisindex für Deutschland“ mit dem aktuellen Basisjahr 2010. Die „alten“ Indizes sind vom Statistischen Bundesamt, Wiesbaden, eingestellt worden.

Nebenkosten: Für jede Mieteinheit (Mietvertrag) separat geregelt

**Finanzierung**

	Ist
Grundsulddarlehen, ursprünglich lt. Darlehensvertrag	EUR 61.355.025,74 (DM 120.000.000,00)
Disagio	10 % (EUR 6.135.502,57 / DM 12.000.000,00)
Zins bis 31.12.2003	5,68 %
Zins ab 01.01.2004 bis 30.06.2013 (gemäß Zinssatzswap)	5,35 % zuzüglich 1,30 % Kreditmarge der HypoVereinsbank
Zins ab 01.07.2013 (gemäß Zinssatzswap)	1,32 % zuzüglich 1,30 % Kreditmarge der HypoVereinsbank
Tilgungsbeginn	01.02.1994
Tilgung	2,00 % zzgl. ersparter Zinsen
Stand Grundsulddarlehen per 31.12.2016	EUR 0,00
Kumulierte Tilgungen bis 31.12.2016	EUR 61.335.025,74
Bestellte Sicherheit: Eingetragen im Grundbuch zu Hamburg-Altona, Band 122, Blatt 4853, zugunsten der Bayerischen Hypotheken- und Wechselbank AG, München	EUR 68.001.820,20 (DM 133.000.000,00)



**Vermietungssituation**

Im Jahr 2016 konnte eine Vermietung von 5.000 qm mit der Freien Hansestadt Hamburg als Mieter umgesetzt werden. Damit ist das Objekt fast vollständig vermietet. Die restlichen noch freien Flächen befinden sich im Vermarktungsprozess. Der Verkaufsprozess für das Objekt wurde Ende 2017 gestartet.

**Objektzustand**

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

**Versicherungsschutz**

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

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

## Objektdaten

Standort:	Zwickau
Grundstücksfläche:	2.510 qm
Abschluss Kaufvertrag:	15.12.1993
Kaufpreis:	EUR 7.139.459,47
	Abweichungen zum Prospekt: keine
	Datum letzte Kaufpreisrate: 30.12.1993
Fertigstellung:	Oktober 1995
Mieter:	Einzelmietverträge
Jährliche Anfangsmiete:	EUR 464.064,88
Miete 2016:	EUR 63.881,29 (zum 1.5.2016 Übergang an neuen Eigentümer)
Mietoption:	diverse Regelungen
Wertsicherung:	diverse Regelungen
Nebenkosten:	marktübliche Nebenkostenregelungen

**Finanzierung**

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

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

**Objektverkauf**

Das Objekt wurde zum 01.05.2016 zusammen mit den Objekten in der Marienstraße und der Äußeren Schneeberger-/Breithauptstraße zum Kaufpreis von EUR 4.350.000,00 abzgl. Veräußerungskosten veräußert.

Die unserer Gesellschaft zugeflossenen Erlöse aus der Veräußerung des Zwickauer Portfolios wurden größtenteils für Neuvermietungsaufwendungen von ca. 5000 qm Leerstand in dem Objekt „Neue Flora“ in Hamburg verwendet.



### **Vermietungssituation**

Bei Vermietungen, die in den letzten Jahren vorgenommen wurden, liegen die vereinbarten Mietpreise deutlich unterhalb der im Jahr 1993 erzielbaren und kalkulierten Werte. Trotz intensiver Vermarktungsmaßnahmen konnten Neuvermietungen nicht zu den ursprünglich angenommenen Konditionen vorgenommen werden. Hinzukommen marktbedingte Leerstände und eine hohe Mieterfluktuation. An nahezu allen Standorten in den neuen Bundesländern ist eine massive Überbauung im Verhältnis zur gegenwärtigen Mieternachfrage festzustellen. Trotzdem konnte in 2016 ein Käufer für das Objekt gefunden werden. Das Objekt ging zum 1. Mai 2016 zusammen mit dem Objekt in der Äußeren Schneeberger Straße, der Marienstraße und der Leipziger-/Pölitzer Straße an einen neuen Eigentümer über.

### **Objektzustand**

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

### **Versicherungsschutz**

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

**Wohn- und Geschäftshaus Marienstraße, Zwickau**

## Objektdaten

Standort:	Zwickau
Grundstücksfläche:	830 qm
Abschluss Kaufvertrag:	15.12.1993
Kaufpreis:	EUR 5.444.928,24
	Abweichungen zum Prospekt: keine
	Datum letzte Kaufpreisrate: 30.12.1993
Fertigstellung:	Juli 1995
Mieter:	Einzelmietverträge
Jährliche Anfangsmiete:	EUR 353.920,33
Mieten 2016:	EUR 44.890,35 (zum 1.5.2016 Übergang an neuen Eigentümer)
Mietoption:	diverse Regelungen bei Gewerbemietverträgen
Wertsicherung:	diverse Regelungen bei Gewerbemietverträgen
Nebenkosten:	marktübliche Nebenkostenregelungen

**Finanzierung**

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

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

**Objektverkauf**

Das Objekt wurde zum 01.05.2016 zusammen mit den Objekten in der Leipziger-/Pölbitzerstraße und der Äußeren Schneeberger-/Breithauptstraße zum Kaufpreis von EUR 4.350.000,00 abzgl. Veräußerungskosten veräußert.

**Vermietungssituation**

Bei Vermietungen, die in den letzten Jahren vorgenommen wurden, liegen die vereinbarten Mietpreise deutlich unterhalb der im Jahr 1993 erzielbaren und kalkulierten Werte. Trotz intensiver Vermarktungsmaßnahmen konnten Neuvermietungen nicht zu den ursprünglich angenommenen Konditionen vorgenommen werden. An nahezu allen Standorten in den neuen Bundesländern ist eine massive Überbauung im Verhältnis zur gegenwärtigen Mieternachfrage festzustellen. Trotzdem konnte in 2016 ein Käufer für das Objekt gefunden werden. Das Objekt ging zum 1. Mai 2016 zusammen mit dem Objekt in der Äußeren Schneeberger Straße und der Leipziger-/Pölbitzer Straße an einen neuen Eigentümer über.



### **Objektzustand**

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

### **Versicherungsschutz**

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

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

## Objektdaten

Standort:	Zwickau
Grundstücksfläche:	1.910 qm
Abschluss Kaufvertrag:	15.12.1993
Kaufpreis:	EUR 7.881.987,21 (prospektiert EUR 7.645.780,05) Abweichungen zum Prospekt: EUR 236.207,16 Datum letzte Kaufpreisrate: 30.12.1993
Fertigstellung:	Dezember 1994
Mieter:	ab 01.04.2012 Staatsbetrieb Sächsisches Immobilien- und Baumanagement
Jährliche Anfangsmiete:	EUR 496.975,71
Miete 2016:	EUR 117.112,80 (zum 1.5.2016 Übergang an neuen Eigentümer)

Mietvertragslaufzeit: Seit dem 01.04.2012 ist das Objekt an die SIB (Staatsbetrieb Sächsisches Immobilien- und Baumanagement) vermietet. Genutzt wird die Gesamtmietfläche durch die Polizei Zwickau.

Nebenkosten: Sämtliche Schönheitsreparaturen des Mietobjektes werden während der Mietzeit vom Mieter durchgeführt. Darüber hinaus trägt der Mieter alle Kosten für kleinere Instandhaltungen, soweit diese den Betrag in Höhe von EUR 500,00 und im Kalenderjahr EUR 2.500,00 nicht übersteigen. Ausbesserungen sowie sonstige Maßnahmen, die zur Erhaltung des Hauses und der Mieträume notwendig werden, zahlt der Vermieter. Bis auf die Mietausfallversicherung trägt die laufenden Nebenkosten der Mieter.

**Finanzierung**

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

Das Darlehen wurde am 11.03.2014 an die DSL Bank zurückgeführt.



### **Objektverkauf**

Das Objekt wurde zum 01.05.2016 zusammen mit den Objekten in der Leipziger-/Pölbitzerstraße und der Marienstraße zum Kaufpreis von EUR 4.350.000,00 abzgl. Veräußerungskosten veräußert.

### **Vermietungssituation**

Mit Nachtrag Nr. 1 vom 10.09./22.09.2014 ist die Festlaufzeit bis zum 31.01.2018 verlängert worden. Es kann durch den Mieter nochmals um 3, 6, 9 oder 12 Monate verlängert werden. Der Kaufpreis des Objektes Zwickau „Breithauptstraße“ betrug ursprünglich EUR 7.645.780,05 und wurde am 30.12.1993 bezahlt. Mit der Feststellung der exakten Nutzflächen ergibt sich eine im Prospekt vorgesehene Miet- und Kaufpreisanpassung, die zu entsprechenden Vertragsänderungen führt. Der Kaufpreis erhöhte sich auf EUR 7.881.987,21 und liegt somit um EUR 236.207,16 über dem im Prospekt kalkulierten Wert. Die Miete erhöhte sich dementsprechend um EUR 15.353,97 p.a.. Die Finanzierung dieser Kaufpreiserhöhung erfolgte mit EUR 192.163,71 durch eine entsprechende Rückforderung der SÜBA Bau AG. Für den Zeitraum zwischen der Kaufpreiszahlung und der Objektvermietung zum 01.11.1995 erhielt der Fonds eine Kaufpreisverzinsung in Höhe der garantierten Mieten (6,50 %) mit insgesamt EUR 786.878,21. Das Objekt ging zum 1. Mai 2016 zusammen mit dem Objekt in der der Marienstraße und der Leipziger-/Pölitzer Straße an einen neuen Eigentümer über.

### **Objektzustand**

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

### **Versicherungsschutz**

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



**Bilanz zum 31.12.2016**

**AKTIVA**

	Buchwert 31.12.2016 EUR	Vorjahr 31.12.2015 EUR
<b>A. Anlagevermögen</b>		
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>		
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
<b>II. Sachanlagen</b>		
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Bauten einschl. d. Bauten auf fremden Grundst.	44.542.627,01	46.328.209,56
2. Technische Anlagen und Maschinen	0,00	0,00
3. Andere Anlagen, Betriebs- u. Geschäftsausst.	1.555,51	2.507,60
4. Geleistete Anzahlungen u. Anlagen im Bau	159.684,65	0,00
	<u>44.703.867,17</u>	<u>46.330.717,16</u>
<b>III. Finanzanlagen</b>		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	0,00	0,00
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	0,00	0,00
3. Beteiligungen	32.128.948,18	29.379.130,42
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>32.128.948,18</u>	<u>29.379.130,42</u>
<b>B. Umlaufvermögen</b>		
<b>I. Forderungen u. sonst. Vermögensgegenstände</b>		
1. Forderungen aus Lieferungen u. Leistungen	124.781,21	120.054,77
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	0,00	0,00
3. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	23.243,63	69.591,13
4. Sonstige Vermögensgegenstände	455.771,67	310.107,34
	<u>603.796,51</u>	<u>499.753,24</u>
<b>II. Wertpapiere</b>	0,00	0,00
<b>III. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks</b>	3.385.271,87	442.564,80
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>	0,00	0,00
	<u>80.821.883,73</u>	<u>76.652.165,62</u>

**PASSIVA**

	Buchwert 31.12.2016 EUR	Vorjahr 31.12.2015 EUR
<b>A. Eigenkapital</b>		
<b>I. Kapitalkonto I (Beteiligungskapital)</b>		
1. Komplementärin	1.942.909,14	1.942.909,14
2. Kommanditisten	173.491.134,11	173.491.134,11
	<u>175.434.043,25</u>	<u>175.434.043,25</u>
<b>II. Kapitalkonto II</b>		
1. Komplementärin	-1.035.143,84	-1.096.204,19
2. Kommanditisten	-94.812.040,52	-100.262.993,63
	<u>-95.847.184,36</u>	<u>-101.359.197,82</u>
<b>B. Rückstellungen</b>		
1. Rückst. f. Pensionen u. ähnliche Verpfl.	0,00	0,00
2. Steuerrückstellungen	0,00	0,00
3. Sonstige Rückstellungen	270.850,00	111.104,50
	<u>270.850,00</u>	<u>111.104,50</u>
<b>C. Verbindlichkeiten</b>		
1. Anleihen	0,00	0,00
2. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	0,00	2.089.026,87
3. Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	0,00	0,00
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen u. Leistungen	523.553,30	196.944,59
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	373.950,72	78.151,77
8. Sonstige Verbindlichkeiten	66.670,82	63.618,70
	<u>964.174,84</u>	<u>2.427.741,93</u>
<b>D. Rechnungsabgrenzungsposten</b>	0,00	38.473,76
	<u>80.821.883,73</u>	<u>76.652.165,62</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
<b>1. Umsatzerlöse</b>					
<u>Immobilien</u>					
Mieteträge aus Vorjahren	0,00	0,00	0,00	0,00	
Ertrag Miete Fremdnutzung	3.526.035,46	3.929.539,67	3.625.591,08	3.911.475,04	
Ertrag Miete Umsatzmiete	334.233,95	344.637,50	334.233,95	344.637,50	
Ertrag Nebenkosten-Vorauszahlungen	791.480,69	949.966,69	795.869,75	978.761,96	
Ertrag aus Betriebskostenpauschale	759,04	1.693,82	944,63	1.703,67	
Abrechnungsergebnis Nebenkosten	273.769,20	120.094,11	146.087,39	140.941,17	
Sonstige Erlöse	4.088,23	0,00	0,00	0,00	
Erlösschmälerung Vermietung	-2.937,21	0,00	0,00	0,00	
Zahlungsdifferenzen / Erlösschmälerungen	-8,00	-3,65	0,00	0,00	
Vereinnahmte Umsatzsteuer	0,00	0,00	229.432,41	256.699,40	
Umsatzsteuererstattungen	0,00	0,00	0,00	0,00	
	<b>4.927.421,36</b>	<b>5.345.928,14</b>	<b>5.132.159,21</b>	<b>5.634.218,74</b>	<b>-204.737,85</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>					
Skonto-Ertrag	1.585,51	709,44	0,00	0,00	
Ertrag aus Währungskursdifferenzen	0,00	0,00	0,00	0,00	
Ertrag aus Währungsbewertung	0,00	8,66	0,00	0,00	
Ertrag aus Kleindifferenzen Rechnungseingang	0,02	0,00	0,00	0,00	
Sonstige Erlöse	55.037,24	111.370,66	0,00	0,00	
Sonstige betriebliche Erträge	0,00	0,00	0,00	0,00	
Ertrag aus der Auflösung von Rückstellungen	4.468,30	29.249,71	0,00	0,00	
Ertrag aus Zuschreibungen auf Sachanlagen	3.778.151,92	126.115,40	0,00	0,00	
Ertrag aus Zuschreibungen beteil. Unternehmen	2.749.817,76	2.959.320,42	0,00	0,00	
Gewinn Abfindungsmehrwert	0,00	-0,01	0,00	0,00	
Mehrerlös Anlagen-Abgang	310.598,22	0,00	0,00	0,00	
Pauschalierte EWB auf Forderungen	12.810,52	0,00	0,00	0,00	
Versicherungserstattungen	11.500,00	0,00	0,00	0,00	
Erträge aus VSt-Berichtigung § 15a UStG	0,00	0,00	0,00	0,00	
Sonstige vereinnahmte Umsatzsteuer	0,00	0,00	0,00	0,00	
Umsatzsteuererstattungen	0,00	0,00	0,00	0,00	
	<b>6.923.969,49</b>	<b>3.226.774,28</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>6.923.969,49</b>
<b>5. Materialaufwand</b>					
a) Aufwendungen für Roh- Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren					
Betriebskosten	839.090,52	989.933,96	906.182,25	967.318,81	
Kleinteile/ Material	203,76	248,82	203,76	248,82	
	<b>839.294,28</b>	<b>990.182,78</b>	<b>906.386,01</b>	<b>967.567,63</b>	
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen					
Instandhaltung	1.753.676,43	1.243.804,04	1.576.577,97	1.172.014,29	
	<b>2.592.970,71</b>	<b>2.233.986,82</b>	<b>2.482.963,98</b>	<b>2.139.581,92</b>	<b>110.006,73</b>



	GuV-Rechnung	GuV-Rechnung	Einnahmen-Überschuss-Rechnung	Einnahmen-Überschuss-Rechnung	Abweichung GuV / EÜ
	2016 EUR	Vorjahr EUR	2016 EUR	Vorjahr EUR	EUR
<b>6. Personalaufwand</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>7. Abschreibungen</b>					
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen					
- Abschreibung Gebäude	1.524.332,69	1.592.753,60	1.747.718,89	1.884.452,26	
- Abschreibung Einrichtung	952,09	952,10	952,09	952,10	
- Sofortabschreibung GWG Betriebsausstattung	0,00	0,00	0,00	0,00	
- Außerplanmäßige Abschreibung auf Sachanlagen	0,00	2.367.328,21	0,00	0,00	
	<b>1.525.284,78</b>	<b>3.961.033,91</b>	<b>1.748.670,98</b>	<b>1.885.404,36</b>	
b) auf Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens, soweit diese die in der Kapitalgesellschaft üblichen Abschreibungen überschreiten	0,00	0,00	0,00	0,00	
	<b>1.525.284,78</b>	<b>3.961.033,91</b>	<b>1.748.670,98</b>	<b>1.885.404,36</b>	<b>-223.386,20</b>
<b>8. Sonstige betriebliche Aufwendungen</b>					
Versicherungen	72.546,15	71.111,69	82.122,10	71.111,69	
Maklerkosten/ Vermietungsanzeigen	433.284,80	20.901,05	286.974,56	21.076,05	
Marketingkosten	0,00	0,00	0,00	0,00	
Rechts- und Beratungskosten	393.987,29	57.279,25	228.451,19	59.027,00	
Verlust aus Abfindungsmehrwert	0,00	0,00	0,00	0,00	
Abschluss- und Prüfungskosten	20.829,28	21.195,29	9.987,23	19.645,29	
Sachverständige/ Gutachterkosten	5.057,33	6.494,88	6.432,33	6.494,88	
Laufende Gebühren	1.033.564,11	446.764,72	629.061,42	633.753,75	
Sonstige Kosten	1.124,60	7.143,06	1.906,11	3.309,87	
Beiträge/ Gebühren	30.094,35	613,53	17.259,95	613,53	
Nebenkosten Geldverkehr	1.282,39	2.126,21	1.268,35	2.133,13	
Pauschalierte EWB auf Forderungen	18.935,60	33.377,25	0,00	0,00	
Aufwand aus Währungskursdifferenzen	0,00	0,00	0,00	0,00	
Aufwand aus Währungsbewertung	0,00	0,00	0,00	0,00	
Realisierte Kursverluste	0,00	0,00	0,00	0,00	
Aufwand aus Kleindifferenz Rechnungseingang	0,03	0,01	0,00	0,00	
Aufwand Forderungen wegen Uneinbringlichkeit	0,00	6.587,63	0,00	0,00	
Aufwand VSt-Berichtigung § 15 a UStG	13.060,68	181,76	0,00	0,00	
Mindererlös Anlagenabgang	0,00	0,00	3.500.895,86	0,00	
Bezahlte Vorsteuer	0,00	0,00	111.319,09	150.879,50	
Umsatzsteuerzahlungen	0,00	0,00	119.900,76	136.579,61	
	<b>2.023.766,61</b>	<b>673.776,33</b>	<b>4.995.578,95</b>	<b>1.104.624,30</b>	<b>-2.971.812,34</b>
<b>9. Erträge aus Beteiligungen</b>					
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	
- Sonstige §23 EStG	0,00	0,00	0,00	0,00	
- Kapitalvermögen mit AbgSt	0,00	0,00	0,00	0,00	
- Kapitalvermögen ohne AbgSt	0,00	0,00	0,00	0,00	
	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>



	GuV- Rechnung	GuV- Rechnung	Einnahmen- Überschuss- Rechnung	Einnahmen- Überschuss- Rechnung	Abweichung GuV / EÜ
	2016 EUR	Vorjahr EUR	2016 EUR	Vorjahr EUR	EUR
<b>10. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</b>					
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	8.778,28	12.825,34	11.457,54	112.978,15	
Bankzinsen	0,00	0,08	0,00	0,08	
Festgeldzinsen	0,00	0,00	0,00	0,00	
<i>davon aus verbundenen Unternehmen</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>			
	<b>8.778,28</b>	<b>12.825,42</b>	<b>11.457,54</b>	<b>112.978,23</b>	<b>-2.679,26</b>
<b>12. Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>13. Zinsen und ähnliche Aufwendungen</b>					
Zinsen Darlehen	38.547,77	272.212,94	38.547,77	272.212,94	
Bankzinsen	71,08	0,05	71,08	0,05	
Sonstige Zinsen und ähnliche Aufwendungen	0,00	0,00	0,00	0,00	
Zinsaufwendungen § 233a AO betriebliche Steuern	0,00	1.271,00	0,00	1.271,00	
<i>davon an verbundene Unternehmen</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	
	<b>38.618,85</b>	<b>273.483,99</b>	<b>38.618,85</b>	<b>273.483,99</b>	<b>0,00</b>
<b>14. Steuern v. Einkommen u. v. Ertrag</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>15. <u>Ergebnis nach Steuern</u></b>	<b>5.679.528,18</b>	<b>1.443.246,79</b>	<b>-4.122.216,01</b>	<b>344.102,40</b>	<b>9.801.744,19</b>
<b>16. Sonstige Steuern</b>					
Grundsteuer	167.514,72	172.411,12	167.514,72	172.411,11	
	<b>167.514,72</b>	<b>172.411,12</b>	<b>167.514,72</b>	<b>172.411,11</b>	<b>0,00</b>
<b>17. Jahresüberschuss / Jahresfehlbetrag</b>	<b>5.512.013,46</b>	<b>1.270.835,67</b>			
<b>Einnahmen-Überschuss</b>			<b>-4.289.730,73</b>	<b>171.691,29</b>	<b>9.801.744,19</b>





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

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

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

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

Die Verbindlichkeiten sind mit dem Erfüllungsbetrag passiviert.

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



## **Aktiva**

### **Anlagevermögen**

Die Entwicklung des Anlagevermögens gemäß § 284 Abs. 3 HGB ist im Anlagespiegel als „Anlage I: Bruttoanlagespiegel“ wiedergegeben.

### **Sachanlagevermögen**

Im Berichtsjahr wurden keine außerplanmäßigen Abschreibungen auf im Sachanlagevermögen enthaltene Gebäude und Grundstücke (Vorjahr EUR 2.367.328,21) und keine Zuschreibungen (Vorjahr EUR 126.115,40) vorgenommen. Der Buchwert der „Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken“ beträgt zum Stichtag EUR 44.703.867,17 (Vorjahr EUR 46.628.209,56). Der Wert gemäß eingeholtem Gutachten beträgt für das verbleibende Objekt Neue Flora in Hamburg EUR 54.200.000,00 (Vorjahr EUR 48.700.000,00).

### **Finanzanlagevermögen**

Im Berichtsjahr wurden Zuschreibungen in Höhe von EUR 2.749.817,76 (Vorjahr EUR 2.959.320,42) vorgenommen.



## Passiva

### Eigenkapital

	Komplementär	KC Beteiligungs GmbH / balandis Verwaltungs GmbH	ATC Treuhand GmbH	Treugeber	Gesamt
	EURO	EURO	EURO	EURO	EURO
<b>Kapitalkonto I</b>					
Beiligungskapital	1.942.909,14	5.112,92	2.130,04	173.483.891,15	175.434.043,25
Ausstehende Einlagen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Stand 01.01.2016</b>	<b>1.942.909,14</b>	<b>5.112,92</b>	<b>2.130,04</b>	<b>173.483.891,15</b>	<b>175.434.043,25</b>
Zugang Beteiligungskapital	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Umbuchung Beteiligungskapital					
Abgang Beteiligungskapital	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Kapitalkonto I</b>					
<b>Stand 31.12.2016</b>	<b>1.942.909,14</b>	<b>5.112,92</b>	<b>2.130,04</b>	<b>173.483.891,15</b>	<b>175.434.043,25</b>
<b>Kapitalkonto II</b>					
- Agio	0,00	0,00	0,00	8.674.192,51	8.674.192,51
- kumulierte Jahresergebnisse	-300.411,27	311,01	-325,01	-27.610.708,64	-27.911.133,91
- kumulierte Ausschüttungen	-795.792,92	-511,14	-895,92	-81.325.056,44	-82.122.256,42
<b>Stand 01.01.2016</b>	<b>-1.096.204,19</b>	<b>-200,13</b>	<b>-1.220,93</b>	<b>-100.261.572,57</b>	<b>-101.359.197,82</b>
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	61.060,35	161,73	67,81	5.450.723,57	5.512.013,46
Ausschüttung	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Kapitalkonto II</b>					
<b>Stand 31.12.2016</b>	<b>-1.035.143,84</b>	<b>-38,40</b>	<b>-1.153,12</b>	<b>-94.810.849,00</b>	<b>-95.847.184,36</b>
<b>Buchwert Kapitalkonten I+II</b>					
<b>Stand 31.12.2016</b>	<b>907.765,30</b>	<b>5.074,52</b>	<b>976,92</b>	<b>78.673.042,15</b>	<b>79.586.858,89</b>



Erläuterung:

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

Durch Austritte von Treugebern seit dem Jahr 2002 von insgesamt EUR 17.281.666,18 vermindert sich das Beteiligungskapital zum 31.12.2016 auf EUR 175.434.043,25.

Das Kapitalkonto II setzt sich zusammen aus dem eingezahlten Agio in Höhe von EUR 9.454.423,67, der Verringerung des Agios durch Austritte in Höhe von EUR -780.231,16 den aufgelaufenen Jahresergebnissen aus den Jahren 1992 – 31.12.2016 in Höhe von EUR -22.399.120,45, abzüglich der aufgelaufenen Ausschüttungen für diesen Zeitraum in Höhe von EUR -82.122.256,42.

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 1.942.909,14 (Beteiligung: 1,1075 %) des Nominalkapitals der Gesellschaft. Im Innenverhältnis zur KC Beteiligungs GmbH hat er dieser wirtschaftlich seine Komplementärstellung und seine Kapitalanteile bereits zum 01.04.2009 übertragen (siehe auch vorstehende Erläuterungen).

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

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

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



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

Treugeber

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



## Bruttoanlagenspiegel:

	Anschaffungs- / Herstellungskosten				Kumulierte Abschreibungen						Buchwerte		
	Stand 01.01.2016	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	6.844.497,98	0,00	0,00	1.505.253,31	5.339.244,67	925.253,31	0,00	0,00	0,00	925.253,31	0,00	5.339.244,67	5.919.244,67
Gebäude	92.222.394,01	0,00	0,00	19.533.290,88	72.689.103,13	51.813.429,12	1.524.332,69	3.778.151,92	0,00	16.073.889,10	33.485.720,79	39.203.382,34	40.408.964,89
Außenanlagen	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
<b>Grundstücke, grundstücksgleiche Bauten einschl. der Bauten auf fremden Grundstücken</b>	<b>99.066.891,99</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>21.038.544,19</b>	<b>78.028.347,80</b>	<b>52.738.682,43</b>	<b>1.524.332,69</b>	<b>3.778.151,92</b>	<b>0,00</b>	<b>16.999.142,41</b>	<b>33.485.720,79</b>	<b>44.542.627,01</b>	<b>46.328.209,56</b>
<b>Betriebs- und Geschäftsausstattung</b>	<b>7.644.652,91</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>7.644.652,91</b>	<b>7.642.145,31</b>	<b>952,09</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>7.643.097,40</b>	<b>1.555,51</b>	<b>2.507,60</b>
Anlagen im Bau	0,00	159.684,65	0,00	0,00	159.684,65	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	159.684,65	0,00
<b>SACHANLAGEN</b>	<b>106.711.544,90</b>	<b>159.684,65</b>	<b>0,00</b>	<b>21.038.544,19</b>	<b>85.832.685,36</b>	<b>60.380.827,74</b>	<b>1.525.284,78</b>	<b>3.778.151,92</b>	<b>0,00</b>	<b>16.999.142,41</b>	<b>41.128.818,19</b>	<b>44.703.867,17</b>	<b>46.330.717,16</b>
balandis real estate AG	32.193.053,20	0,00	0,00	0,00	32.193.053,20	2.813.922,78	0,00	2.749.817,76	0,00	0,00	64.105,02	32.128.948,18	29.379.130,42
<b>Beteiligungen</b>	<b>32.193.053,20</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>32.193.053,20</b>	<b>2.813.922,78</b>	<b>0,00</b>	<b>2.749.817,76</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>64.105,02</b>	<b>32.128.948,18</b>	<b>29.379.130,42</b>
<b>FINANZANLAGEN</b>	<b>32.193.053,20</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>32.193.053,20</b>	<b>2.813.922,78</b>	<b>0,00</b>	<b>2.749.817,76</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>64.105,02</b>	<b>32.128.948,18</b>	<b>29.379.130,42</b>
<b>ANLAGEVERMÖGEN</b>	<b>138.904.598,10</b>	<b>159.684,65</b>	<b>0,00</b>	<b>21.038.544,19</b>	<b>118.025.738,56</b>	<b>63.194.750,52</b>	<b>1.525.284,78</b>	<b>6.527.969,68</b>	<b>0,00</b>	<b>16.999.142,41</b>	<b>41.192.923,21</b>	<b>76.832.815,35</b>	<b>75.709.847,58</b>



**Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers**

An die **Dreiländer Beteiligung Objekt DLF 93/14 - Walter Fink - KG i. L. (jetzt: Dreiländer Beteiligung Objekt DLF 93/14 - KC Beteiligungs GmbH & Co. KG i. L.)**, Stuttgart:

Wir haben den Jahresabschluss - bestehend aus Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung - unter Einbeziehung der Buchführung der **Dreiländer Beteiligung Objekt DLF 93/14 - Walter Fink - KG i. L. (jetzt: Dreiländer Beteiligung Objekt DLF 93/14 - KC Beteiligungs GmbH & Co. KG i. L.)**, Stuttgart, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2016 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung des Jahresabschlusses nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung abzugeben. Die Prüfung der die einzelnen Treuhandverhältnisse betreffenden Unterkonten ist nicht Gegenstand unseres Auftrags.

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

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

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

München, 18. Dezember 2017

Ebner Stolz GmbH & Co. KG  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft

Uwe Harr  
Wirtschaftsprüfer

Wolfram Bartuschka  
Wirtschaftsprüfer