



Inhalt

Seite

Das Jahr 2016 aus der Sicht der Liquidatoren

2

Eckdaten

3

Bilanz zum 31.12.2016

13

Gewinn- und Verlustrechnung und Einnahmen-Überschussrechnung

14

Bestätigungsvermerk

25



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 - WUPPERTAL

DLF 97/22 - KC Beteiligungs GmbH & Co. KG i. L.

vertreten durch die Liquidatoren

Walter Fink - Geschäftsführer
der KC Beteiligungs GmbH

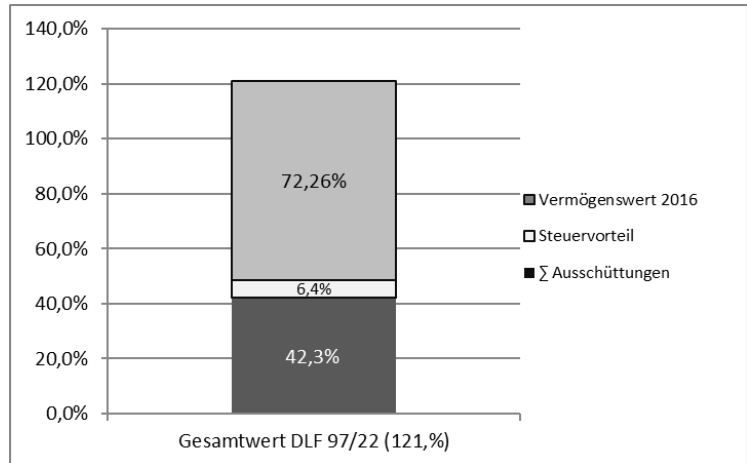
Helmut Cantzler - Geschäftsführer
der ATC Treuhandgesellschaft mbH



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 Abfindungswertes. Hierbei wurden keine Kosten der Liquidation (Gebühren, evtl. anfallende Vorfälligkeitsentschädigungen, etc.) berücksichtigt bzw. abgezogen. 100 % bezieht sich auf das ursprünglich einbezahlte Nominalkapital (ohne Abwicklungsgebühr). Bei der Ermittlung des Vermögenswertes haben wir für die Immobilie CinemaxX in Göttingen und CinemaxX in Wuppertal den in 2017 tatsächlich erzielten Kaufpreis angesetzt. 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 34,04% 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	99,47
2. Genehmigung Mindestausschüttung	99,71
3. Entlastung der Liquidatoren	94,21
4. Entlastung der Treuhandkommanditistin	95,92
5. Bestellung der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft für das Geschäftsjahr 2017	99,74

Damit wurde allen Beschlussanträgen mit der erforderlichen Mehrheit zugestimmt.



Kapitalflussrechnung; Ausschüttung

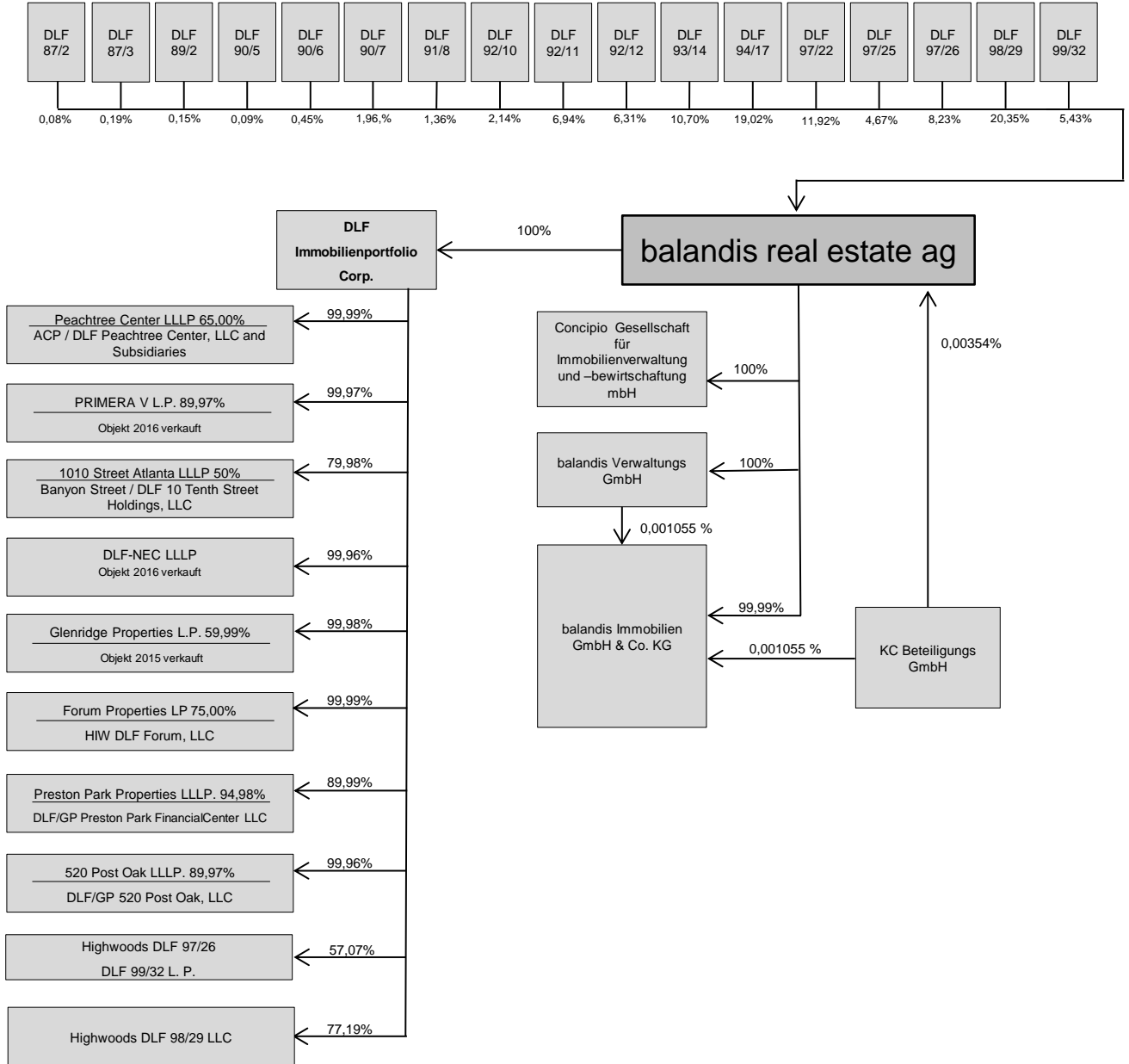
Bedingt durch die Liquidation zum Stichtag 30.06.2014 wurde letztmalig für das Jahr 2013 der Liquiditätsüberschuss bzw. die Ausschüttung ermittelt.

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 4.292.257 Aktien.



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





Fondsdaten

Firma:	Dreiländer Beteiligung Objekt - Wuppertal - DLF 97/22 - Walter Fink - KG i. L.			
Handelsregister:	Stuttgart HRA 728921 (vormals München HRA 71275)			
Tag der Eintragung:	05.08.2013 (20.11.1996)			
Sitz der Gesellschaft:	Stuttgart (vormals München)			
Dauer der Gesellschaft:	Auflösung der Gesellschaft mit Wirkung zum Ablauf des 30.06.2014 laut Liquidationsbeschluss vom Mai 2014; ursprünglich 31.12.2037.			
Gesellschafter:	Komplementär			
	Walter Fink:	2.900.000,00	DM	1.482.746,46 EUR (1,2435%)
	Kommanditisten:			
	ATC GmbH	6.956,00	DM	3.556,55 EUR (0,0030%)
	KC Beteiligungs GmbH (KCB)	5.000,00	DM	2.556,46 EUR (0,0021%)
	balandis Verwaltungs GmbH	5.000,00	DM	2.556,46 EUR (0,0021%)
	Treugeber	279.540.000,00	DM	142.926.532,47 EUR (119,8678%)
	Kündigung Treugeber	-49.250.001,31	DM	-25.232.254,07 EUR (-21,1186%)
	Summe:	233.206.954,69	DM	119.185.694,33 EUR (100,0000%)
Anzahl Anteile:	4.055 (Stand 31.12.2016)			
Haftung der Kommanditisten:	Beschränkt sich grundsätzlich auf die im Handelsregister eingetragene Hafteinlage in Höhe von EUR 11.581.512,00 (Stand 31.12.2016)			
Platzierung/Schließung:	1996/1997			
Durchführung der Investitionen:	1996-1999			
Gesamtinvestitionssumme:	(prospektiert DM)	(tatsächlich DM)	(prospektiert EUR)	(tatsächlich EUR)
EK:	282.446.956,00	282.446.956,00	144.412.835,48	144.412.835,48
Aufnahme KCV; KCB:	0,00	10.000,00	0,00	5.112,92
Grundschild BRD (netto):	68.253.000,00	68.253.000,00	34.897.204,77	34.897.204,77
Grundschild USA (netto):	39.688.858,00	77.646.677,92	20.292.590,87	39.700.116,02
Lombardrahmenvertrag:	120.000.000,00	120.000.000,00	61.355.025,74	61.355.025,74
Gesamtinvestitionen:	510.388.814,00	548.356.633,92	260.957.656,86	280.370.294,93
Abweichung der Investitionsphase:	EUR -11.913.117,00 (konstante Abweichung gemäß angepasster Prognose, inklusive Beitritte weiterer Kommanditisten). Die Abweichung resultiert im Wesentlichen aus den aufgrund von zeitlichen Verschiebungen der Investition nicht durch laufende Erträge gedeckten Ausschüttungen der Jahre 1996 - 1999 sowie den im Jahr 1999 vorgenommenen Abschreibungen auf Wertpapiere.			
Austritte:	entfällt			
Kündigungen:	entfällt			
Rückabwicklung:	entfällt			



Investitionsteil Deutschland

Appartementshäuser SI-Centrum Stuttgart

Objektdaten

Standort:	Stuttgart
Grundstücksfläche:	3.116 qm
Abschluss Kaufvertrag:	06.12.1996
Kaufpreis:	EUR 21.348.992,50
	Abweichungen zum Prospekt: keine
	Datum letzte Kaufpreisrate: 23.06.1998
Fertigstellung:	1998
Mieter:	Appartement House SI Betriebs GmbH
Jährliche Anfangsmiete:	EUR 1.642.230,16
Miete 2016:	EUR 694.111,94
Mietvertragslaufzeit:	28.02.2023
Mietoption:	5 x 3 Jahre
Wertsicherung:	Ergebnisabhängige Miete seit 01.09.2000: 90 % des gemäß Handelsbilanz erwirtschafteten Gewinns vor Steuern, Miete und Instandhaltung; ist der sich ergebende Netto-Mietzins größer als EUR 1.500.000,00 beträgt der für die Errechnung des jährlichen Netto-Mietzinses maßgebliche Prozentsatz für den die vorgenannte Grenze übersteigenden Betrag 65 %. Seit dem 01.04.2004 gilt: Der Mieter hat bis zum 3. Werktag eines jeden Monats eine monatliche Abschlagszahlung in Höhe von 1/12 des Betrages zu entrichten, der für das abgelaufene Kalenderjahr als jährlicher Netto-Mietzins zu zahlen ist. Die monatliche Abschlagszahlung erhöht sich um die jeweils gesetzlich gültige Umsatzsteuer.
Nebenkosten:	Sämtliche mit der Verwaltung und Bewirtschaftung des Mietgegenstandes zusammenhängenden Betriebs- und Nebenkosten, einschließlich sämtlicher Versicherungen - ausgenommen der Mietausfallversicherung - Verwaltergebühren, öffentliche Abgaben, etc., zzgl. Umsatzsteuer, auch soweit diese nicht umlagefähig sind, trägt der Mieter.

Finanzierung

	Ist
Grundsulddarlehen, ursprünglich lt. Darlehensvertrag	EUR 12.809.395,50 (DM 25.053.000,00)
Disagio	10 % (EUR 1.280.935,55)
Zins bis 31.12.2006	5,08 %
Zins ab 01.01.2007 bis 31.12.2016	7,08 %
Tilgungsbeginn	01.01.1998
Tilgung bis 31.12.2006	2,00 % zzgl. ersparter Zinsen
Tilgung ab 01.01.2007 bis 31.12.2016	4,70 % zzgl. ersparter Zinsen
Stand Grundsulddarlehen per 31.12.2016	EUR 3.157.248,63
Kumulierte Tilgungen bis 31.12.2016	EUR 9.652.146,87
Bestellte Sicherheit: Eingetragen im Grundbuch zu Stuttgart-Möhringen Nr. 16.684, zugunsten der Landesbank Hessen-Thüringen Girozentrale, Frankfurt am Main	EUR 12.809.395,50 (DM 25.053.000,00)



Vermietungssituation

Die SI-Appartementhäuser sind, bezogen auf ihre Ausstattung, auf längerfristige Übernachtungen für Geschäftsleute mit einem entsprechenden Komfort ausgerichtet. Der Messestandort Stuttgart wirkt sich positiv auf die Übernachtungszahlen aus. Der Mieter hat das Mietverhältnis vorzeitig um weitere 5 Jahre verlängert. Die reduzierte Umsatzmiete resultiert aus vorgenommenen Modernisierungsmaßnahmen in den Hotelzimmern. Die Maßnahmen sind im 1. Quartal 2019 abgeschlossen. Das Objekt befindet sich im Verkaufsprozess.

Objektzustand

Es erfolgte eine Begehung zum Unterhaltungs- und Bauzustand des Objektes Appartementhäuser SI-Centrum Stuttgart, welche dem Objekt einen guten Unterhaltungs- und Bauzustand bescheinigt.

Versicherungsschutz

Gemäß Rahmenvertrag unter der Federführung der FM Affiliatet in Frankfurt, gültig seit 01.01.2005, besteht eine Mietverlustversicherung (Police-Nr.: GE 501021/282571), des Weiteren eine Sachversicherung (Police-Nr.: GE 501021/319188) gemäß Rahmenvertrag der Allianz Versicherungs AG (VS-Nr. GHA 60/0425/1626963). Der Mieter verpflichtet sich eine Betriebsunterbrechungsversicherung und Betriebshaftpflichtversicherung abzuschließen. Aufgrund der Terrorismusereignisse am 11.09.2001 haben die Versicherer seit 01.01.2002 Schadensfälle durch Terror ausgeschlossen. Hiervon waren auch die Sach- und Mietverlustversicherungen der DLF-Objekte betroffen. Nach einer entsprechenden Karenzzeit stehen seit Ende 2002 wieder wenige Anbieter zur Verfügung, die Terrorismuschäden decken wollen. Allerdings sind die Prämien so extrem hoch, dass die Beteiligungsgesellschaft auf diesen zusätzlichen Abschluss verzichtet hat.

**CinemaxX, Göttingen**

Objektdaten

Standort:	Göttingen
Grundstücksfläche:	5.361 qm
Abschluss Kaufvertrag:	06.12.1996
Kaufpreis:	EUR 13.804.880,79 (DM 27.000.000,00)
	Abweichungen zum Prospekt: keine
	Datum letzte Kaufpreisrate: 02.09.1997
Fertigstellung:	1996
Mieter:	CinemaxX Entertainment GmbH & Co. KG
Jährliche Anfangsmiete:	EUR 1.210.954,43
Miete 2016:	EUR 1.218.302,16
Mietvertragslaufzeit:	31.12.2021
Mietoption:	1 x 5 Jahre

Wertsicherung: In den ersten 3 Jahren ab 01.01.1997 erfolgt keine Erhöhung. Festmiete/indexneutrale Zeit sind 3 Jahre. Mietanpassung (Indexregelung) nach 3 Jahren. Erhöhung/Verminderung im gleichen prozentualen Verhältnis, wie sich der vom Statistischen Bundesamt bekannt gegebene Lebenshaltungskostenindex eines 4-Personen-Arbeitnehmer-Haushaltes mit mittlerem Einkommen (Tabelle 1985 = 100 %) gegenüber seinem Stand zum 01.01.1997 verändert hat. Weitere Mietanpassungen: alle 3 Jahre.

Sonderregelung für 20 Jahre: Ändert sich der Lebenshaltungskostenindex jeweils in Abständen von je 12 Monaten um mehr als 4 %, so bleibt die diese Grenze übersteigende Änderung bei der Mietanpassung unberücksichtigt.

Ab dem 01.01.2013 gilt der "Verbraucherpreisindex für Deutschland" (VPI 2010 = 100) mit dem Basisjahr 2010. Die "alten" Indizes sind vom Statistischen Bundesamt, Wiesbaden, eingestellt worden.

Nebenkosten:	Sämtliche mit der Verwaltung und Bewirtschaftung des Mietgegenstandes zusammenhängenden Betriebs- und Nebenkosten, einschließlich sämtlicher Versicherungen - ausgenommen der Mietausfallversicherung-, Verwaltergebühren (diese jedoch bis maximal 1 % des Mietzinses), öffentliche Abgaben etc. zuzüglich Umsatzsteuer trägt der Mieter.
--------------	--

Finanzierung

	Ist
Grundschulddarlehen, ursprünglich lt. Darlehensvertrag	EUR 8.282.928,48 (DM 16.200.000,00)
Disagio	10 % (EUR 828.292,85)
Zins bis 30.03.2007	5,13 %
Zins ab 01.04.2007 bis 31.01.2013	7,00%
Tilgungsbeginn	30.09.1997
Tilgung bis 30.03.2007	2,50% zzgl. ersparter Zinsen
Tilgung ab 01.04.2007 bis 14.02.2008	2,00% zzgl. ersparter Zinsen
Tilgung ab 15.02.2008 bis 31.01.2011	4,76% zzgl. ersparter Zinsen
Stand Grundschulddarlehen per 31.12.2015	EUR 0,00
Kumulierte Tilgungen bis 31.12.2015	EUR 8.282.928,48
Bestellte Sicherheit:	
Eingetragen im Grundbuch zu Göttingen, Blatt 25000 zugunsten der Hamburgischen Landesbank Girozentrale, Hamburg - gelöscht per 28.06.2011	EUR 8.691.961,98 (DM 17.000.000,00)



Vermietungssituation

Eine besucherabhängige Umsatzmiete konnte im Jahr 2016 nicht erzielt werden. Das Objekt wurde zusammen mit den CinemaxX-Kinos in Wuppertal, Regensburg und Bremen Ende 2016 verkauft. Der Übergang auf den neuen Eigentümer erfolgte zu Ende des I. Quartals 2017. Für das Objekt in Göttingen konnte ein Kaufpreis in Höhe von EUR 16.100.000,00 erzielt werden.

Objektzustand

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

Versicherungsschutz

Gemäß Rahmenvertrag unter der Federführung der FM Affiliatet in Frankfurt, gültig seit 01.01.2005, besteht eine Mietverlustversicherung (Police-Nr.: GE 501021/282566), des Weiteren eine Sachversicherung (Police-Nr.: GE 501021/319186) sowie eine Haus- und Grundhaftpflichtversicherung gemäß Rahmenvertrag der Allianz Versicherungs AG (VS-Nr. GHA 60/0425/1626963). Der Mieter verpflichtet sich eine Betriebsunterbrechungsversicherung und Betriebshaftpflichtversicherung abzuschließen. Aufgrund der Terrorismusereignisse am 11.09.2001 haben die Versicherer seit 01.01.2002 Schadensfälle durch Terror ausgeschlossen. Hiervon waren auch die Sach- und Mietverlustversicherungen der DLF-Objekte betroffen. Nach einer entsprechenden Karenzzeit stehen seit Ende 2002 wieder wenige Anbieter zur Verfügung, die Terrorismusschäden decken wollen. Allerdings sind die Prämien so extrem hoch, dass die Beteiligungsgesellschaft auf diesen zusätzlichen Abschluss verzichtet hat.

**CinemaxX, Wuppertal**

Objektdaten

Standort:	Wuppertal
Grundstücksfläche:	8.627 qm
Abschluss Kaufvertrag:	06.12.1996
Kaufpreis:	EUR 23.008.134,65
	Abweichungen zum Prospekt: keine
	Datum letzte Kaufpreisrate: 30.10.1998
	Einbehalt von EUR 51.126,73 wurde nach Beseitigung der Restmängel im September 2001 bezahlt
Fertigstellung:	1998
Mieter:	CinemaxX Entertainment GmbH & Co. KG
Jährliche Anfangsmiete:	EUR 2.018.257,21
Miete 2016:	EUR 1.868.901,00
Mietvertragslaufzeit:	31.01.2023
Mietoption:	1 x 5 Jahre
Wertsicherung:	In den ersten 3 Jahren ab 01.01.1997 erfolgt keine Erhöhung. Festmiete/indexneutrale Zeit sind 3 Jahre. Mietanpassung (Indexregelung) nach 3 Jahren. Erhöhung/Verminderung im gleichen prozentualen Verhältnis, wie sich der vom Statistischen Bundesamt bekannt gegebene Lebenshaltungskostenindex eines 4-Personen-Arbeitnehmer-Haushaltes mit mittlerem Einkommen (Tabelle 1985 = 100 %) gegenüber seinem Stand zum 01.01.1997 verändert hat. Weitere Mietanpassungen: alle 3 Jahre. Ändert sich der Lebenshaltungskostenindex jeweils in Abständen von je 12 Monaten um mehr als 4 %, so bleibt die diese Grenze übersteigende Änderung bei der Mietanpassung unberücksichtigt. Ab dem 01.01.2013 gilt der "Verbraucherpreisindex für Deutschland" (VPI 2010 = 100) mit dem Basisjahr 2010. Die "alten" Indizes sind vom Statistischen Bundesamt, Wiesbaden, eingestellt worden.
Nebenkosten:	Sämtliche mit der Verwaltung und Bewirtschaftung des Mietgegenstandes zusammenhängenden Betriebs- und Nebenkosten, einschließlich sämtlicher Versicherungen - ausgenommen der Mietausfallversicherung-, Verwaltergebühren (diese jedoch bis maximal 1 % des Mietzinses), öffentliche Abgaben etc. zuzüglich Umsatzsteuer - trägt der Mieter.

Finanzierung

	Ist
Grundsulddarlehen, ursprünglich lt. Darlehensvertrag	EUR 13.804.880,79 (DM 27.000.000,00)
Disagio	10 % (EUR 1.380.488,08)
Zins bis 31.03.2007	5,30 %
Zins ab 01.04.2007 bis 31.03.2017	5,18%
Tilgungsbeginn	01.04.1998
Tilgung ab 01.04.2007	2,00 % zzgl. ersparter Zinsen
Stand Grundsulddarlehen per 31.12.2016	EUR 5.056.213,80
Kumulierte Tilgungen bis 31.12.2016	EUR 8.748.666,99
Bestellte Sicherheit:	
Eingetragen im Grundbuch zu Wuppertal, Blatt 37462, zugunsten der Berlin-Hannoverschen Hypothekenbank AG, Hannover	EUR 13.804.880,79 (DM 27.000.000,00)



Vermietungssituation

Eine besucherabhängige Umsatzmiete konnte im Jahr 2016 nicht erzielt werden. Das Objekt wurde zusammen mit den CinemaxX-Kinos in Göttingen, Regensburg und Bremen Ende 2016 verkauft. Der Übergang auf den neuen Eigentümer erfolgte zu Ende des I. Quartals 2017. Für das Objekt in Wuppertal konnte ein Kaufpreis in Höhe von EUR 24.700.000,00 erzielt werden.

Objektzustand

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

Versicherungsschutz

Gemäß Rahmenvertrag unter der Federführung der FM Affiliatet in Frankfurt, gültig seit 01.01.2005, besteht eine Mietverlustversicherung (Police-Nr.: GE 501021/282568), eine Sachversicherung (Police-Nr.: GE 501021/319187) sowie eine Haus- und Grundhaftpflichtversicherung gemäß Rahmenvertrag der Allianz Versicherungs AG (VS-Nr. GHA 60/0425/1626963). Der Mieter verpflichtet sich eine Betriebsunterbrechungsversicherung und Betriebshaftpflichtversicherung abzuschließen. Aufgrund der Terrorismusereignisse am 11.09.2001 haben die Versicherer seit 01.01.2002 Schadensfälle durch Terror ausgeschlossen. Hiervon waren auch die Sach- und Mietverlustversicherungen der DLF-Objekte betroffen. Nach einer entsprechenden Karenzzeit stehen seit Ende 2002 wieder wenige Anbieter zur Verfügung, die Terrorismusschäden decken wollen. Allerdings sind die Prämien so extrem hoch, dass die Beteiligungsgesellschaft auf diesen zusätzlichen Abschluss verzichtet hat.



Bilanz zum 31.12.2016

AKTIVA

	Buchwert 31.12.2016 EUR	Vorjahr 31.12.2015 EUR
A. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
1. Selbst geschaffene gew. erblich. 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.	17.397.307,93	26.848.648,36
2. Technische Anlagen und Maschinen	0,00	0,00
3. Andere Anlagen, Betriebs- u. Geschäftsausst.	911.900,16	810.695,35
4. Geleistete Anzahlungen u. Anlagen im Bau	321.551,25	499.395,42
	<u>18.630.759,34</u>	<u>28.158.739,13</u>
III. Finanzanlagen		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	0,00	0,00
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	0,00	0,00
3. Beteiligungen	35.768.954,75	32.707.600,04
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>35.768.954,75</u>	<u>32.707.600,04</u>
B. Umlaufvermögen		
I. Forderungen u. sonst. Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Lieferungen u. Leistungen	4.514,81	347.233,99
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	0,00	0,00
3. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	26.299,58	57.247,24
4. Sonstige Vermögensgegenstände	965.347,67	887.861,31
	<u>996.162,06</u>	<u>1.292.342,54</u>
II. Wertpapiere	0,00	0,00
III. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks	10.494.828,71	10.126.732,60
C. Rechnungsabgrenzungsposten	0,00	0,00
	<u>65.890.704,86</u>	<u>72.285.414,31</u>

PASSIVA

	Buchwert 31.12.2016 EUR	Vorjahr 31.12.2015 EUR
A. Eigenkapital		
I. Kapitalkonto I (Beteiligungskapital)		
1. Komplementärin	1.482.746,46	1.482.746,46
2. Kommanditisten	117.702.947,87	117.702.947,87
	<u>119.185.694,33</u>	<u>119.185.694,33</u>
II. Kapitalkonto II		
1. Komplementärin	-875.222,60	-810.064,39
2. Kommanditisten	-61.819.980,32	-56.647.929,54
	<u>-62.695.202,92</u>	<u>-57.457.993,93</u>
B. Rückstellungen		
1. Rückst. f. Pensionen u. ähnliche Verpfl.	0,00	0,00
2. Steuerrückstellungen	0,00	0,00
3. Sonstige Rückstellungen	25.718,88	61.600,00
	<u>25.718,88</u>	<u>61.600,00</u>
C. Verbindlichkeiten		
1. Anleihen	0,00	0,00
2. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	8.393.192,47	10.009.297,15
3. Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	0,00	0,00
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen u. Leistungen	415.908,10	320.798,45
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	404.762,92	95.802,22
8. Sonstige Verbindlichkeiten	160.631,08	70.216,09
	<u>9.374.494,57</u>	<u>10.496.113,91</u>
D. Rechnungsabgrenzungsposten	0,00	0,00
	<u>65.890.704,86</u>	<u>72.285.414,31</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	3.094.479,75	3.036.774,99	3.094.479,62	3.037.956,55	
Ertrag Nebenkosten-Vorauszahlung	95.220,00	95.220,00	95.220,00	95.220,00	
Ertrag Miete Umsatzmiete	694.111,94	1.371.604,88	1.019.371,53	705.097,40	
Abrechnungsergebnis Nebenkosten	1.030,00	2.040,00	-2.315,48	-1.748,69	
erwartete Forderung aus NK-Abrechnung	0,00	0,00	0,00	0,00	
Zahlungsdifferenzen	-0,13	-0,03	0,00	0,00	
vereinnahmte Umsatzsteuer	0,00	0,00	799.776,94	729.544,12	
	3.884.841,56	4.505.639,84	5.006.532,61	4.566.069,38	-1.121.691,05
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					
Skonto-Ertrag	1.648,10	808,02	0,00	0,00	
Ertrag aus Währungskursdifferenzen	0,01	0,02	0,00	0,00	
Ertrag aus Währungsbewertung	0,00	3.740,35	0,00	0,00	
Ertrag aus Kleindifferenzen Rechnungseingang	0,04	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	6.345,70	15.179,48	0,00	0,00	
Versicherungserstattungen	8.476,00	0,00	0,00	0,00	
Ertrag Zuschreibung beteiligte Unternehmen	3.061.354,71	3.294.590,04	0,00	0,00	
Gewinn Abfindungsmehrwert	0,00	10.073,24	0,00	0,00	
Sachverständige/Gutachter	0,00	0,00	0,00	0,00	
Sonstige betriebliche Erträge	0,00	0,00	0,00	0,00	
Sonstige Erlöse	0,00	3.314,00	0,00	0,00	
Auflösung pauschalierte EWB auf Forderungen	0,00	0,00	0,00	0,00	
Erlöse Ersatzbeschaffung	367.305,83	327.159,75	367.305,83	327.159,75	
	3.445.130,39	3.654.864,90	367.305,83	327.159,75	3.077.824,56
5. Materialaufwand					
a) Aufwendungen für Roh- Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren					
Betriebskosten	34.231,83	35.339,29	27.031,83	28.139,29	
Kleinteile/- Material	0,00	0,00	0,00	0,00	
	34.231,83	35.339,29	27.031,83	28.139,29	
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen					
Instandhaltung	277.176,03	253.749,42	333.256,68	186.371,66	
	311.407,86	289.088,71	360.288,51	214.510,95	-48.880,65
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					
- Abschreibung Gebäude	1.411.303,37	1.383.645,10	1.623.259,13	1.588.844,67	
- Abschreibung Einrichtung	99.091,77	67.171,02	99.091,77	67.171,02	
- Sofortabschreibung GWG Betriebsausstattung	109.667,19	133.016,87	109.667,19	133.016,87	
- Abschreibung Hardware	40.256,04	12.905,16	40.256,04	12.905,16	
- Abschreibung immaterielle Vermögensgegenstände	0,00	645,49	0,00	645,49	
- Außerplanmäßige Abschreibung Sachanlagen	8.957.755,70	337.809,77	0,00	0,00	
	10.618.074,07	1.935.193,41	1.872.274,13	1.802.583,21	
b) auf Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens, soweit diese die in der Kapitalgesellschaft üblichen Abschreibungen überschreiten	0,00	0,00	0,00	0,00	
	10.618.074,07	1.935.193,41	1.872.274,13	1.802.583,21	8.745.799,94
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen					
Aufwand aus Währungskursdifferenzen	0,00	0,02	0,00	0,00	
Aufwand aus Währungsbewertung	0,00	0,00	0,00	0,00	
Aufwand aus Kleindifferenzen Rechnungseing	0,01	0,00	0,00	0,00	
Aufwand Kursdifferenzen Quellensteuer	0,00	0,00	0,00	0,00	
Differenz Einbehalt ZAST/SolZ	0,00	0,00	0,00	0,00	
Versicherungen	43.744,91	43.324,10	43.744,91	43.324,10	
Rechts- und Beratungskosten	84.064,37	112.441,63	88.822,09	103.872,88	
Abschluss- und Prüfungskosten	17.143,64	18.283,65	19.286,60	6.428,87	
Verlust Abfindungsmehrwert	0,00	0,00	0,00	0,00	
Sachverständiger/Gutachterkosten	0,00	6.450,00	6.450,00	6.450,00	
Laufende Gebühren	933.501,57	393.718,10	393.483,18	745.143,96	
Sonstige Kosten	16,50	0,00	16,50	0,00	
Beiträge und Gebühren	1.420,84	189,52	1.021,86	189,52	
Nebenkosten Geldverkehr	2.270,06	2.310,69	2.256,66	2.297,29	
Mindererlös aus Anlagen-Abgang	0,00	16.950,08	0,00	16.950,08	
Pauschalierte EWB auf Forderungen	679,93	14.335,70	0,00	0,00	
Bezahlte Vorsteuer	0,00	0,00	277.611,37	248.089,24	
Umsatzsteuerzahlungen	0,00	0,00	510.163,96	538.339,88	
	1.082.841,83	608.003,49	1.342.857,13	1.711.085,82	-260.015,30
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>			
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



	GuV- Rechnung	GuV- Rechnung	Einnahmen- Überschuss- Rechnung	Einnahmen- Überschuss- Rechnung	Abweichung GuV / EÜ
	2016 EUR	Vorjahr EUR	2016 EUR	Vorjahr EUR	EUR
10. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge					
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	11.398,06	23.063,27	7.730,70	205.154,06	
CinemaxX Zinsen+Agio	0,00	0,00	0,00	0,00	
Bankzinsen	0,00	22,25	0,00	22,25	
Festgeldzinsen	0,00	0,00	0,00	0,00	
<i>davon aus verbundenen Unternehmen</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>			
	11.398,06	23.085,52	7.730,70	205.176,31	3.667,36
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	540.655,80	638.194,43	540.655,80	638.194,43	
Sonstige Zinsen und ähnliche Aufwendungen	0,00	1.203,65	0,00	0,00	
Zinsaufw.§ 233a 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>			
	540.655,80	639.398,08	540.655,80	638.194,43	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>	-5.211.609,55	4.711.906,57	1.265.493,57	732.031,03	-6.477.103,12
16. Sonstige Steuern	25.599,44	25.599,44	25.599,44	25.599,44	
Grundsteuer	25.599,44	25.599,44	25.599,44	25.599,44	0,00
17. Jahresfehlbetrag / Jahresüberschuss Einnahmen-Überschuss	-5.237.208,99	4.686.307,13	1.239.894,13	706.431,59	-6.477.103,12



Bestandsnachweise, Gliederung und Bewertung

Die Bestände des Sachanlagevermögens bzw. die Ansprüche aus den hierfür abgeschlossenen Kaufverträgen sind für die Immobilien in folgenden Grundbüchern gesichert:

- Appartementhäuser SI-Centrum, Stuttgart: Grundbuch Stuttgart-Möhringen, Blatt 16.684, Flurstück 3602/3
Auflassungsvormerkung vom 21.01.1997
und weitere
- CinemaxX Wuppertal, Wuppertal: Grundbuch von Elberfeld, Blatt 37462, Flur 151, Flurstück 7
Auflassungsvormerkung vom 05.06.1997
- CinemaxX Göttingen, Göttingen: Amtsgericht Göttingen, Grundbuch Göttingen Band 740, Blatt 25000, Flur 3, Flurstück 1123/2
Eintragung des Eigentums am 11.11.1998

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 wird 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 grundsätzlich eine Nutzungsdauer von 50 Jahren unterstellt, für die Kinos wurde entsprechend den AfA-Richtlinien eine Nutzungsdauer von 30 Jahren zugrunde gelegt. Bei Einrichtungsgegenständen erfolgt die Abschreibung im Wesentlichen über die betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer.



Die im Geschäftsjahr zugegangenen geringwertigen Wirtschaftsgüter, deren Wert EUR 410,00 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.



Aktiva

Anlagevermögen

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

Sachanlagevermögen

Im Berichtsjahr wurden außerplanmäßigen Abschreibungen in Höhe von EUR 8.957.755,70 (Vorjahr EUR 337.809,77) 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 17.397.307,93 (Vorjahr EUR 26.848.648,36). Der Wert gemäß interner Bewertung und erzielten Verkaufspreisen beträgt EUR 48.517.347,00 (Vorjahr Gutachtenwert EUR 38.900.000,00).

Finanzanlagevermögen

Im Berichtsjahr wurden Zuschreibungen in Höhe von EUR 3.061.354,71 (Vorjahr EUR 3.294.590,04) vorgenommen.



Passiva

Eigenkapital

	Komplementär	KC Beteiligungs GmbH/ balandis Verwaltungs GmbH	ATC Treuhand GmbH	Treugeber	Gesamt
	EURO	EURO	EURO	EURO	EURO
Kapitalkonto I					
Beiligungskapital	1.482.746,46	5.112,92	3.556,55	117.745.407,59	119.185.694,33
Ausstehende Einlagen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Stand 01.01.2016	1.482.746,46	5.112,92	3.556,55	117.694.278,40	119.185.694,33
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	1.482.746,46	5.112,92	3.556,55	117.694.278,40	119.185.694,33
Kapitalkonto II					
- Agio	0,00	0,00	0,00	5.884.712,01	5.884.712,01
- kumulierte Jahresergebnisse	-310.998,60	392,04	-715,16	-17.493.987,18	-17.805.308,90
- kumulierte Ausschüttungen	-499.065,79	-1.203,04	-999,36	-45.036.128,85	-45.537.397,04
Stand 01.01.2016	-810.064,39	-811,00	-1.714,52	-56.645.404,02	-57.457.993,93
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	320,78	320,78
Ergebnis aus Abfindungsguthaben	-3,98	-0,02	-0,01	-316,77	-320,78
Jahresüberschuss	-65.154,23	-224,66	-156,28	-5.171.673,82	-5.237.208,99
Ausschüttung	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Kapitalkonto II					
Stand 31.12.2016	-875.222,60	-1.035,68	-1.870,81	-61.817.073,83	-62.695.202,92
Buchwert Kapitalkonten I+II					
Stand 31.12.2016	607.523,86	4.077,24	1.685,74	55.877.204,57	56.490.491,41



Erläuterung:

Das Kapitalkonto I wies ursprünglich das gegenüber dem prospektierten Wert in Höhe von EUR 144.019.140,73 um EUR 393.694,75 höhere Beteiligungskapital von EUR 144.412.835,48 aus sowie die Einlage von EUR 5.112,92 der in 1999 beigetretenen Kommanditisten KC Beteiligungs GmbH und balandis Verwaltungs GmbH.

Durch Austritte von Treugebern seit dem Jahr 2002 von insgesamt EUR 25.232.254,07 vermindert sich das Beteiligungskapital zum 31.12.2016 auf EUR 119.185.694,33 (siehe auch „Allgemeine Erläuterung zum Jahresabschlussbericht zum 31.12.2016 Seite 2).

Das Kapitalkonto II setzt sich zusammen aus dem einbezahlten Agio in Höhe von EUR 7.041.253,82, der Verringerung des Agios durch Austritte in Höhe von EUR 1.156.541,81, den aufgelaufenen Jahresergebnissen für den Zeitraum 1996 – 31.12.2016 in Höhe von EUR -23.042.517,89 dem Ergebnis aus Abfindungsguthaben in Höhe von EUR -320,78, abzüglich den in diesem Zeitraum aufgelaufenen Ausschüttungen in Höhe von EUR -45.537.076,26.

Seit der Einführung des Ausschüttungswahlrechts konnten die Gesellschafter individuelle Ausschüttungen wählen, dadurch entwickelten sich ab dem Zeitraum 2001 die Kapitalkonten 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 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 1.482.746,46 (Beteiligung: 1,2435 %) 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 (0,0021 %) am Gesellschaftskapital, wirtschaftlich hielt sie seit 01.04.2009 zusätzlich auch die Kapitalanteile von Herrn Fink im Nennbetrag von EUR 1.482.746,46 (Beteiligung: 1,2435 % 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 1.485.302,92 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 Wuppertal - DLF 97/22 - Walter Fink - KG i. L. beträgt zum Stichtag 31.12.2014 EUR 3.556,55 (0,0030 %).



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 Wuppertal - DLF 97/22 - Walter Fink - KG i. L. beträgt zum Stichtag 31.12.2014 EUR 2.556,46 (Beteiligung: 0,0021 %).

Treugeber

Der auf Treugeber entfallende, von der Kommanditistin ATC als Treuhänderin gehaltene Anteil am Nominalkapital (Beteiligungskapital) der Dreiländer Beteiligung Objekt Wuppertal - DLF 97/22 - Walter Fink - KG i. L. beträgt zum Stichtag 31.12.2014 EUR 117.745.407,59 (98,7492 %).



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	Abgänge	Stand 31.12.2016	31.12.2016	31.12.2015
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
Grund und Boden	3.781.549,43	0,00	0,00	0,00	3.781.549,43	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.781.549,43	3.781.549,43
Gebäude	45.941.566,49	418.323,22	499.395,42	0,00	46.859.285,13	22.874.467,56	10.369.059,07	0,00	0,00	33.243.526,63	13.615.758,50	23.067.098,93
Grundstücke, grundstücksgleiche Bauten einschl. der Bauten auf fremden Grundstücken	49.723.115,92	418.323,22	499.395,42	0,00	50.640.834,56	22.874.467,56	10.369.059,07	0,00	0,00	33.243.526,63	17.397.307,93	26.848.648,36
Betriebs- und Geschäftsausstattung	11.292.339,23	240.552,62	0,00	0,00	11.532.891,85	10.481.643,88	139.347,81	0,00	0,00	10.620.991,69	911.900,16	810.695,35
Anlagen im Bau	499.395,42	321.551,25	-499.395,42	0,00	321.551,25	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	321.551,25	499.395,42
GWG	133.016,87	109.667,19	0,00	133.016,87	109.667,19	133.016,87	109.667,19	0,00	133.016,87	109.667,19	0,00	0,00
SACHANLAGEN	61.647.867,44	1.090.094,28	0,00	133.016,87	62.604.944,85	33.489.128,31	10.618.074,07	0,00	133.016,87	43.974.185,51	18.630.759,34	28.158.739,13
Beteiligungen												
balandis real estate ag	35.840.317,69	0,00	0,00	0,00	35.840.317,69	3.132.717,65	0,00	3.061.354,71	0,00	71.362,94	35.768.954,75	32.707.600,04
FINANZANLAGEN	35.840.317,69	0,00	0,00	0,00	35.840.317,69	3.132.717,65	0,00	3.061.354,71	0,00	71.362,94	35.768.954,75	32.707.600,04
ANLAGEVERMÖGEN	97.488.185,13	1.090.094,28	0,00	133.016,87	98.445.262,54	36.621.845,96	10.618.074,07	3.061.354,71	133.016,87	44.045.548,45	54.399.714,09	60.866.339,17



Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

An die **Dreiländer Beteiligung Objekt - Wuppertal DLF 97/22 - Walter Fink - KG i. L. (jetzt: Dreiländer Beteiligung Objekt - Wuppertal DLF 97/22 - 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 - Wuppertal DLF 97/22 - Walter Fink - KG i. L. (jetzt: Dreiländer Beteiligung Objekt - Wuppertal DLF 97/22 - 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