



# Geschäftsbericht 2017

DLF 89/2



Dreiländer Beteiligung 89/2 -  
KC Beteiligungs GmbH & Co. KG i. L.

**Impressum:**

Druck

Computershare Communication Services GmbH

Gedruckt auf umweltfreundlichem,  
chlorfrei gebleichtem Papier.

Alle Rechte vorbehalten

Auflage:

1. Auflage

Stand: März 2019



**Inhalt**

|  | Seite |
|--|-------|
| Das Jahr 2017 aus der Sicht der Liquidatoren                 | 2     |
| Eckdaten   | 3     |
| Bilanz zum 31.12.2017  | 7     |
| Gewinn- und Verlustrechnung und Einnahmen-Überschussrechnung | 8     |
| Anhang   | 11    |



### **Das Jahr 2017 aus Sicht der Liquidatoren**

Die konjunkturelle Lage in Deutschland war im Jahr 2017 wieder durch ein nochmal über dem Vorjahr liegendes Wirtschaftswachstum gekennzeichnet. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt war im Jahresdurchschnitt 2017 um 2,2 % höher als 2016. Positive Impulse kamen wiederum primär aus dem Inland. Der Anstieg war im Wesentlichen getrieben durch private und staatliche Konsumausgaben. Die Bruttowertschöpfung ist in nahezu allen Wirtschaftsbereichen gestiegen. Im Jahresdurchschnitt 2017 waren knapp 44,3 Millionen Erwerbstätige mit Arbeitsort in Deutschland, der höchste Stand seit der deutschen Wiedervereinigung und die höchste Zunahme seit dem Jahr 2007. Eine höhere Erwerbsbeteiligung sowie die Zuwanderung von Arbeitskräften aus dem Ausland glichen altersbedingte demografische Effekte aus.

Die Leitzinsen blieben im Jahr 2017 weiter auf historischen Tiefständen. Die Politik der EZB war und ist weiterhin vor allem getrieben durch eine Gefahr der Deflation im Euroraum. Im Jahr 2017 liefen die Ankaufprogramme der EZB weiter, wobei die Europäische Zentralbank (EZB) ab April 2017 wie angekündigt das Volumen auf 60 Mrd. Euro pro Monat verringerte. Auch die sog. Strafzinsen für Banken, die Geld bei der EZB „parken“ blieben weiterhin bestehen. Das Anleiheprogramm wurde ab Januar 2018 auf Euro 30 Mrd. pro Monat reduziert und lief im Dezember 2018 aus.

Nach Marktberichten von CBRE (weltweit größtes Dienstleistungsunternehmen auf dem gewerblichen Immobiliensektor) erreichte der deutsche Gewerbeimmobilienmarkt im Jahr 2017 mit rund Euro 57 Mrd. das zweithöchste Transaktionsvolumen nach 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. Rd. 44 % des Investitionsvolumens entfiel auf Büroimmobilien, gefolgt von Einzelhandelsobjekten mit 20 % des Gesamtvolumens. Fast die Hälfte des gewerblichen Transaktionsvolumens wurde von ausländischen Investoren getätigt (über dem Durchschnittswert der vergangenen 5 Jahre mit 45 %).

### **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.

Wenn Teilauszahlungen erfolgen können, werden wir Sie schriftlich informieren.

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

Walter Fink - Geschäftsführer  
der KC Beteiligungs GmbH  
(persönlich haftende Gesellschafterin  
und Liquidatorin)

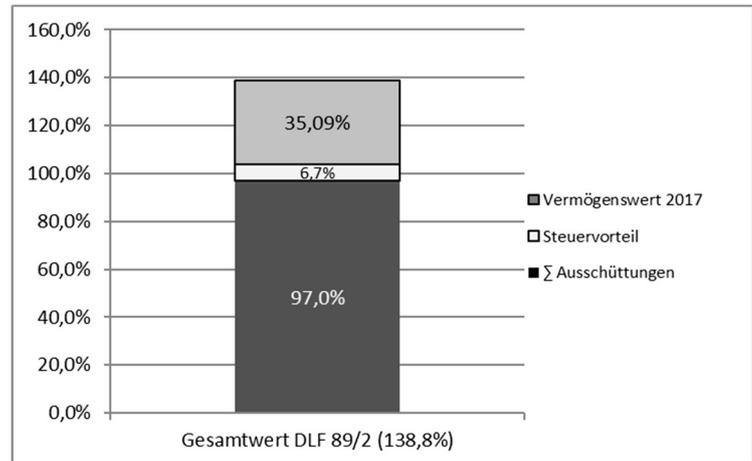
Helmut Cantzler - Geschäftsführer  
der ATC Treuhandgesellschaft mbH  
(Treuhandkommanditistin und Liquidatorin)



## 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 31.12.2017. 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). Bei der Ermittlung des Vermögenswertes haben wir für die Immobilie SB-Markt in Bad Homburg den in 2018 tatsächlich erzielten Kaufpreis abzüglich 5 % Transaktionskosten 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.



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). Bei der Ermittlung des Vermögenswertes haben wir für die Immobilie SB-Markt in Bad Homburg den in 2018 tatsächlich erzielten Kaufpreis abzüglich 5 % Transaktionskosten 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.

### Beschlussfassungsergebnis

#### Ordentliche Beschlussfassung zum Geschäftsjahr 2016

Für das Geschäftsjahr 2016 wurde zum 26.11.2018 eine Beschlussfassung im schriftlichen Abstimmungsverfahren durchgeführt. Außer der persönlich haftenden Gesellschafterin und der Treuhandkommanditistin haben 65,34% des Treugeberkapitals unmittelbar abgestimmt. Für die nicht selbst an der Beschlussfassung teilnehmenden Treugeber hat die Treuhandkommanditistin in Ausübung des Treuhandvertrages an der Abstimmung teilgenommen. Den Abstimmungspunkten wurde, wie nachstehend aufgeführt, zugestimmt.

| Beschlussantrag |                                       | Zustimmung (%) |
|-----------------|---------------------------------------|----------------|
| 1.              | Genehmigung Jahresabschluss           | 100,00         |
| 2.              | Genehmigung Mindestausschüttung       | 100,00         |
| 3.              | Entlastung der Liquidatoren           | 87,83          |
| 4.              | Entlastung der Treuhandkommanditistin | 97,51          |

Damit wurde allen Beschlussanträgen mit der erforderlichen Mehrheit zugestimmt.



**Fondsdaten**

|                             |   |
|-----------------------------|---|
| Firma:                      | Dreiländer Beteiligung 89/2 - KC Beteiligungs GmbH & Co. KG i. L.   |
| Handelsregister:            | Stuttgart HRA 728917 (vormals München HRA 66360)  |
| Tag der Eintragung:         | 05.08.2013 (26.05.1989)   |
| Sitz der Gesellschaft:      | Stuttgart (vormals München)   |
| Dauer der Gesellschaft:     | Auflösung der Gesellschaft zum 30.06.2014 laut Liquidationsbeschluss vom Mai 2014; ursprünglich 31.12.2020  |
| Gesellschafter:             | Komplementärin:<br>- KC Beteiligungs GmbH 0,00 EUR<br>Kommanditisten:<br>- ATC GmbH 3.438,44 EUR<br>- Private Equity Consult GmbH 71.580,86 EUR<br>- balandis Verwaltungs GmbH 2.556,46 EUR<br>- Treugeber 6.186.631,70 EUR<br>- Kündigung Treugeber -4.340.868,02 EUR<br>- Kapitalerhöhung 917.768,95 EUR<br>Summe: 2.841.108,39 EUR |
| Anzahl Anteile:             | 53 (Stand 31.12.2017)   |
| Haftung der Kommanditisten: | Beschränkt sich grundsätzlich auf die im Handelsregister eingetragene Hafteinlage in Höhe von EUR 284.056,00 (Stand 31.12.2017).  |
| Platzierung/Schließung:     | 1989  |

**Investitionsteil Deutschland**

**SB-Markt Bad Homburg**

Objektdaten

|                         |   |
|-------------------------|---|
| Standort:               | Bad Homburg   |
| Grundstücksfläche:      | 944,62 qm   |
| Abschluss Kaufvertrag:  | 28.03.1990  |
| Kaufpreis:              | EUR 2.137.200,06 (prospektiert EUR 2.137.609,10)<br>Abweichungen zum Prospekt: EUR 409,04<br>Datum letzte Kaufpreisrate: 03.12.1991 |
| Fertigstellung:         | Oktober 1991  |
| Mieter:                 | Leerstehend   |
| Jährliche Anfangsmiete: | EUR 164.431,47 zzgl. Umsatzsteuer   |
| Jahresmiete 2017:       | EUR 0,00 zzgl. Umsatzsteuer   |
| Mietvertragslaufzeit:   | gekündigt zum 31.12.2014 (Leerstand)  |

**Finanzierung**

|  | Ist                                   |
|--|---------------------------------------|
| Grundsulddarlehen, urspr. lt. Darlehensvertrag | EUR 1.315.451,75 / DM 2.572.800,00    |
| Disagio  | 10 % (EUR 131.545,18 / DM 257.280,00) |
| Zins bis 30.04.2000                            | 7,82 % p.a.                           |
| Zins ab 01.05.2000 bis 30.04.2010              | 6,31 % p.a.                           |
| Zins ab 01.05.2010 bis 30.04.2020              | 4,50 % p.a.                           |



|   |                                       |
|---|---------------------------------------|
| Tilgungsbeginn  | 01.05.1994                            |
| Tilgung bis 30.04.2000  | 1,50 % p.a. zzgl. ersparter Zinsen    |
| Tilgung ab 01.05.2000 bis 30.04.2020  | 2,70 % p.a. zzgl. ersparter Zinsen    |
| Stand Grundschulddarlehen per 31.12.2017  | EUR 0,00                              |
| Kumulierte Tilgungen bis 31.12.2017   | EUR 1.315.451,75                      |
| Bestellte Sicherheit:<br>Grundschuld, eingetragen im Grundbuch zu Kirdorf, Blatt 6932 und 6963 bis 6972 zugunsten der Bayerischen Hypotheken- und Wechsel- Bank AG, München | EUR 1.315.554,01<br>(DM 2.573.000,00) |

Das Objekt Bad Homburg wurde im Jahr 2018 mit dem Kaufvertrag vom 26.09.2018 zum Kaufpreis von EUR 420.000,00 verkauft. Der Übergang von Nutzen und Lasten auf den Käufer fand am 01.12.2018 statt.

### Vermietungssituation

Die Mieten gehen seit vollständiger Kaufpreiszahlung planmäßig ein. Gegenüber dem prospektierten Mietbeginn zum 01.01.1991 ergibt sich eine Abweichung von 11 Monatsmieten aufgrund baubedingter Verzögerungen. Eine erste indexbedingte Mieterhöhung fand im September 2004 statt. Eine weitere indexbedingte Mieterhöhung erfolgte im Januar 2011. Im November 2004 wurde der bestehende Mietvertrag zunächst bis zum 31.12.2009 verlängert. Im September 2007 machte der Mieter von seinem Optionsrecht Gebrauch. Damit hat sich das Mietverhältnis um weitere 5 Jahre bis zum 31.12.2014 verlängert. Dem Mieter steht das Recht zu, nach Ablauf des 31.12.2014 eine fünfmalige Verlängerung des Mietverhältnisses um jeweils drei Jahre herbeizuführen. Der Mieter hat das bestehende Mietverhältnis zum 31.12.2014 gekündigt. Das Mietobjekt steht seit dem 01.01.2016 leer.

### Objektzustand

Das Objekt SB-Markt Bad Homburg befindet sich in einem guten bis befriedigenden Unterhaltungs- und Bauzustand. Die Außenanlagen befinden sich ebenfalls in einem guten bis befriedigendem Zustand.

### Versicherungsschutz

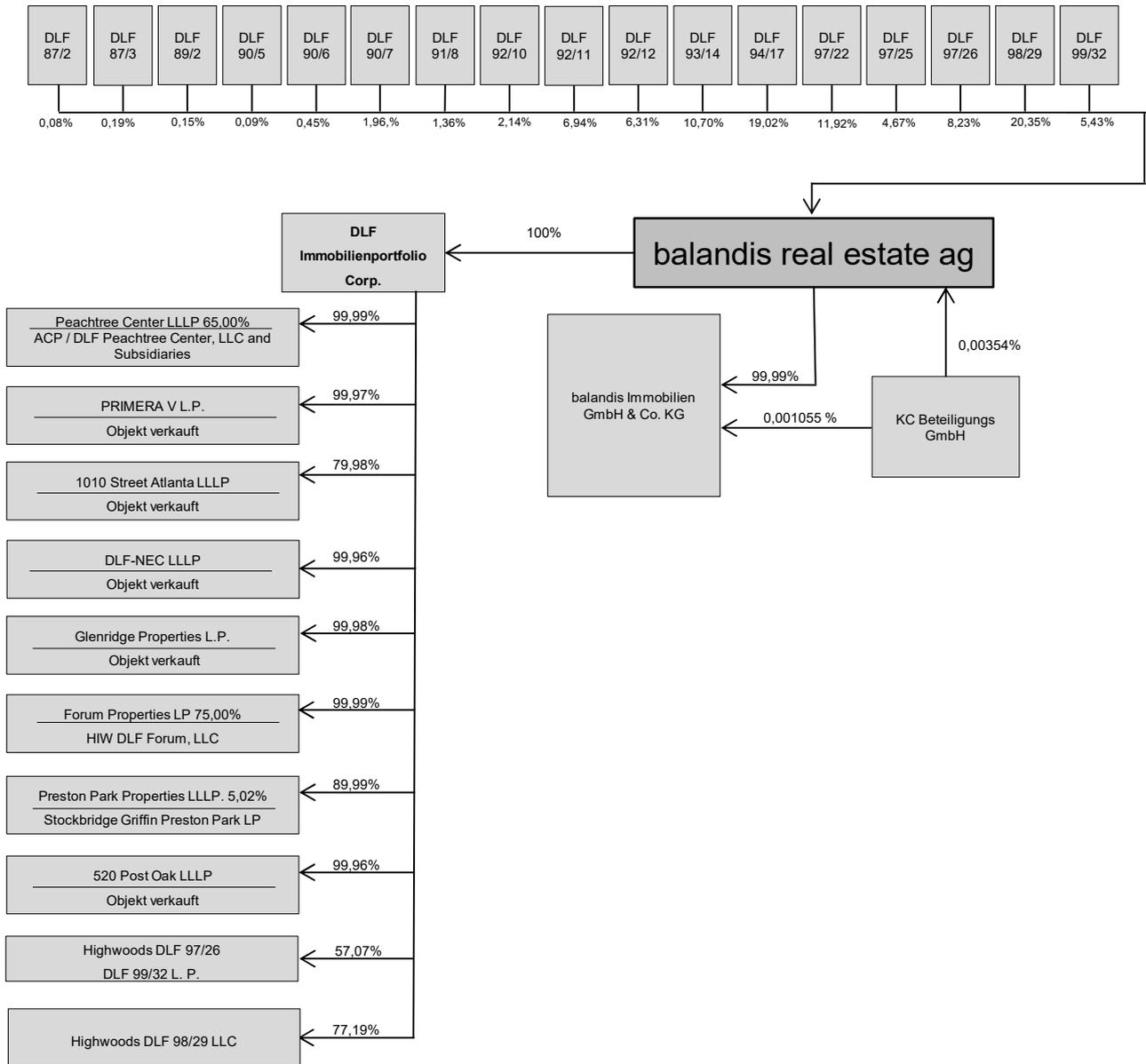
Gemäß Rahmenvertrag unter der Federführung der Affiliated FM, Frankfurt, gültig seit 01.01.2005, besteht eine Mietverlustversicherung (VS-Nr. GE 501021/282154) und eine All-Risk-Versicherung, die die Feuer- und Sachversicherung beinhaltet (VS-Nr. GE 501021/319170). Aufgrund der Terrorismusereignisse am 11.09.2001 haben die Versicherer seit 01.01.2002 Schadensfälle durch Terror ausgeschlossen. Hiervon waren auch die Sach- und Mietverlustversicherungen der DLF-Objekte betroffen. Nach einer entsprechenden Karenzzeit stehen seit Ende 2002 wieder wenige Anbieter zur Verfügung, die Terrorismusschäden decken wollen. Allerdings sind die Prämien so extrem hoch, dass die Beteiligungsgesellschaft auf diesen zusätzlichen Abschluss verzichtet hat.

### Beteiligung

Es besteht eine Beteiligung an der balandis real estate ag (Amtsgericht München HRB Nr. 212566). Die Gesamtanzahl aller Aktien beträgt 36.020.000. Davon hält unsere Gesellschaft 55.319 Aktien.



Organigramm der balandis real estate ag – Stand 31.12.2017





# DLF 89/2 Geschäftsbericht 2017

## Bilanz zum 31.12.2017

|   | Buchwert<br>31.12.2017<br>EUR | Vorjahr<br>31.12.2016<br>EUR | Buchwert<br>31.12.2017<br>EUR | Vorjahr<br>31.12.2016<br>EUR |
|---|-------------------------------|------------------------------|-------------------------------|------------------------------|
| <b>AKTIVA</b>   |                               |                              |                               |                              |
| <b>A. Anlagevermögen</b>  |                               |                              |                               |                              |
| I. Immaterielle Vermögensgegenstände  |                               |                              |                               |                              |
| 1. Selbst geschaffene gew erbl. Schutzr. u. ähnl. Rechte u. Werte   | 0,00                          | 0,00                         |                               |                              |
| 2. Entgeltlich erworbene Konzessionen, gew erbliche 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.   | 214.307,42                    | 127.726,91                   |                               |                              |
| 2. Technische Anlagen und Maschinen   | 0,00                          | 0,00                         |                               |                              |
| 3. Andere Anlagen, Betriebs- u. Geschäftsausst.   | 0,00                          | 0,00                         |                               |                              |
| 4. Geleistete Anzahlungen u. Anlagen im Bau   | 0,00                          | 0,00                         |                               |                              |
|   | <u>214.307,42</u>             | <u>127.726,91</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  | 310.327,06                    | 460.607,34                   |                               |                              |
| 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>310.327,06</u>             | <u>460.607,34</u>            |                               |                              |
| <b>B. Umlaufvermögen</b>  |                               |                              |                               |                              |
| I. Forderungen u. sonst. Vermögensgegenstände   |                               |                              |                               |                              |
| 1. Forderungen aus Lieferungen u. Leistungen  | 0,00                          | 0,00                         |                               |                              |
| 2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen   | 0,00                          | 0,00                         |                               |                              |
| 3. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht  | 118.886,60                    | 3.592,96                     |                               |                              |
| 4. Sonstige Vermögensgegenstände  | 31.183,16                     | 22.168,47                    |                               |                              |
|   | <u>150.069,76</u>             | <u>25.761,43</u>             |                               |                              |
| <b>II. Wertpapiere</b>  | 0,00                          | 0,00                         |                               |                              |
| <b>III. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks</b>  | 115.367,06                    | 180.943,43                   |                               |                              |
| <b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>  | 0,00                          | 0,00                         |                               |                              |
|   | <u>790.071,30</u>             | <u>795.039,11</u>            |                               |                              |
| <b>PASSIVA</b>  |                               |                              |                               |                              |
| <b>A. Eigenkapital</b>  |                               |                              |                               |                              |
| I. Kapitalkonto I (Beteiligungskapital)   |                               |                              |                               |                              |
| 1. Komplementärin   | 0,00                          | 0,00                         |                               |                              |
| 2. Kommanditisten   | 2.841.108,39                  | 2.841.108,39                 |                               |                              |
|   | <u>2.841.108,39</u>           | <u>2.841.108,39</u>          |                               |                              |
| II. Kapitalkonto II   |                               |                              |                               |                              |
| 1. Komplementärin   | 0,00                          | 0,00                         |                               |                              |
| 2. Kommanditisten   | -2.056.272,82                 | -2.066.171,00                |                               |                              |
|   | <u>-2.056.272,82</u>          | <u>-2.066.171,00</u>         |                               |                              |
|   | <u>784.835,57</u>             | <u>774.937,39</u>            |                               |                              |
| <b>B. Rückstellungen</b>  |                               |                              |                               |                              |
| 1. Rückst. f. Pensionen u. ähnliche Verpf.  | 0,00                          | 0,00                         |                               |                              |
| 2. Steuerrückstellungen   | 0,00                          | 0,00                         |                               |                              |
| 3. Sonstige Rückstellungen  | 565,00                        | 520,00                       |                               |                              |
|   | <u>565,00</u>                 | <u>520,00</u>                |                               |                              |
| <b>C. Verbindlichkeiten</b>   |                               |                              |                               |                              |
| 1. Anleihen   | 0,00                          | 0,00                         |                               |                              |
| 2. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten   | 0,00                          | 0,00                         |                               |                              |
| 3. Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen   | 0,00                          | 0,00                         |                               |                              |
| 4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen u. Leistungen  | 4.041,74                      | 2.307,51                     |                               |                              |
| 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  | 276,95                        | 6.758,47                     |                               |                              |
| 8. Sonstige Verbindlichkeiten   | 352,04                        | 10.515,74                    |                               |                              |
|   | <u>4.670,73</u>               | <u>19.581,72</u>             |                               |                              |
| <b>D. Rechnungsabgrenzungsposten</b>  | 0,00                          | 0,00                         |                               |                              |
|   | <u>790.071,30</u>             | <u>795.039,11</u>            |                               |                              |


**Gewinn- und Verlustrechnung einschließlich Einnahmen-Überschuss-Rechnung für den Zeitraum  
01.01.2017 - 31.12.2017**

|   | GuV-<br>Rechnung  | GuV-<br>Rechnung | Einnahmen-<br>Überschuss-<br>Rechnung | Einnahmen-<br>Überschuss-<br>Rechnung | Abweichung<br>GU / EÜ |
|---|-------------------|------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|-----------------------|
|   | 2017<br>EUR       | Vorjahr<br>EUR   | 2017<br>EUR                           | Vorjahr<br>EUR                        | EUR                   |
| <b>1. Umsatzerlöse</b>  |                   |                  |                                       |                                       |                       |
| <u>Immobilien</u>   |                   |                  |                                       |                                       |                       |
| Grundmiete Gewerbe  | 0,00              | 0,00             | 0,00                                  | 0,00                                  |                       |
| Erlöse NK-Vorauszahlung   | 0,00              | 0,00             | 0,00                                  | 0,00                                  |                       |
| Abrechnungsergebnis Betriebskosten  | 0,00              | 0,00             | 0,00                                  | 54,59                                 |                       |
| erwartete Forderung aus Nebenkostenabrechnung   | 0,00              | 0,00             | 0,00                                  | 0,00                                  |                       |
| Vereinnahmte Umsatzsteuer   | 0,00              | 0,00             | 0,00                                  | 10,37                                 |                       |
| Zahlungsdifferenzen   | 0,00              | 0,00             | 0,00                                  | 0,00                                  |                       |
|   | <b>0,00</b>       | <b>0,00</b>      | <b>0,00</b>                           | <b>64,96</b>                          | <b>0,00</b>           |
| <b>2. Erhöhung oder Verminderung des Bestands<br/>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>   |                   |                  |                                       |                                       |                       |
| Ertrag aus Währungsbewertung  | 0,00              | 0,00             | 0,00                                  | 0,00                                  |                       |
| Ertrag aus Währungskursdifferenzen  | 0,00              | 0,00             | 0,00                                  | 0,00                                  |                       |
| Skonto-Ertrag   | 0,00              | 0,00             | 0,00                                  | 0,00                                  |                       |
| Ertrag Kursdifferenz Quellensteuer  | 0,00              | 0,00             | 0,00                                  | 0,00                                  |                       |
| Differenz Einbehalt ZAST/SolZ   | 0,00              | 0,00             | 0,00                                  | 0,00                                  |                       |
| Ertrag aus der Auflösung von Rückstellungen   | 0,00              | 0,00             | 0,00                                  | 0,00                                  |                       |
| Gewinne Abfindungsmehrwert  | 0,00              | 0,00             | 0,00                                  | 0,00                                  |                       |
| Ertrag aus Zuschreibung Sachanlagen   | 137.273,66        | 0,00             | 0,00                                  | 0,00                                  |                       |
| Ertrag aus Zuschreibung beteiligte Unternehmen  | 0,00              | 39.068,81        | 0,00                                  | 0,00                                  |                       |
| Sonstige betriebliche Erträge   | 0,00              | 0,00             | 0,00                                  | 0,00                                  |                       |
|   | <b>137.273,66</b> | <b>39.068,81</b> | <b>0,00</b>                           | <b>0,00</b>                           | <b>137.273,66</b>     |
| <b>5. Materialaufwand</b>   | <b>0,00</b>       | <b>0,00</b>      | <b>0,00</b>                           | <b>0,00</b>                           | <b>0,00</b>           |
| a) Aufwendungen für Roh- Hilfs- und Betriebsstoffe<br>und für bezogene Waren                  |                   |                  |                                       |                                       |                       |
| Betriebskosten  | 4.656,68          | 21.383,75        | 4.269,77                              | 12.749,52                             |                       |
|   | <b>4.656,68</b>   | <b>21.383,75</b> | <b>4.269,77</b>                       | <b>12.749,52</b>                      |                       |
| b) Aufwendungen für bezogene Leistungen   |                   |                  |                                       |                                       |                       |
| Hausgeldzahlungen   | 22.777,05         | 21.575,36        | 15.693,21                             | -629,64                               |                       |
| Instandhaltung  | 2.903,36          | 4.482,69         | 4.586,10                              | 20.277,96                             |                       |
|   | <b>30.337,09</b>  | <b>47.441,80</b> | <b>24.549,08</b>                      | <b>32.397,84</b>                      | <b>5.788,01</b>       |
| <b>6. Personalaufwand</b>   | <b>0,00</b>       | <b>0,00</b>      | <b>0,00</b>                           | <b>0,00</b>                           | <b>0,00</b>           |



|  | GuV-Rechnung<br>2017<br>EUR | GuV-Rechnung<br>Vorjahr<br>EUR | Einnahmen-Überschuss-Rechnung<br>2017<br>EUR | Einnahmen-Überschuss-Rechnung<br>Vorjahr<br>EUR | Abweichung<br>GUV / EÜ<br>EUR |
|--|-----------------------------|--------------------------------|--|---|-------------------------------|
| <b>7. Abschreibungen</b>   |                             |                                |  |   |                               |
| a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen sowie auf aktivierte Aufwendungen für die Ingangsetzung und Erweiterung des Geschäftsbetriebs |                             |                                |  |   |                               |
| - Abschreibung Gebäude   | 50.693,15                   | 53.316,17                      | 66.640,64                                    | 66.640,64                                       |                               |
| - Außerplanmäßige Abschreibung Gebäude   | 0,00                        | 224.740,83                     | 0,00   | 0,00  |                               |
|  | 50.693,15                   | 278.057,00                     | 66.640,64                                    | 66.640,64                                       |                               |
| b) auf Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens soweit diese die in der Kapitalgesellschaft üblichen Abschreibungen überschreiten  | 0,00                        | 0,00                           | 0,00   | 0,00  |                               |
|  | <b>50.693,15</b>            | <b>278.057,00</b>              | <b>66.640,64</b>                             | <b>66.640,64</b>                                | <b>-15.947,49</b>             |
| <b>8. Sonstige betriebliche Aufwendungen</b>   |                             |                                |  |   |                               |
| Versicherungen   | 1.121,53                    | 2.565,55                       | 1.121,53                                     | 2.565,55  |                               |
| Aufwand aus Währungsbewertung  | 0,00                        | 0,00                           | 0,00   | 0,00  |                               |
| Aufwand Kursdifferenz Quellensteuer  | 0,00                        | 0,00                           | 0,00   | 0,00  |                               |
| Differenz einbehaltene ZAST/SolZ   | 0,00                        | 0,00                           | 0,00   | 0,00  |                               |
| Marketingkosten  | 0,00                        | 0,00                           | 0,00   | 0,00  |                               |
| Rechts- und Beratungskosten  | 3.329,75                    | 2.302,39                       | 2.003,90                                     | 1.592,00  |                               |
| Abschluß- und Prüfungskosten   | 0,00                        | 0,00                           | 0,00   | 0,00  |                               |
| Sachverständige/Gutachterkosten  | 0,00                        | 0,00                           | 0,00   | 625,00  |                               |
| Laufende Gebühren (inkl. USA)  | 4.589,78                    | 8.940,49                       | 10.675,66                                    | -5.667,07                                       |                               |
| Sonstige Kosten  | 0,00                        | 0,00                           | 0,00   | 0,00  |                               |
| Beiträge / Gebühren  | 430,07                      | 2.194,30                       | 430,07                                       | 1.974,30  |                               |
| Nebenkosten Geldverkehr  | 330,54                      | 44.489,88                      | 317,63                                       | 44.476,97                                       |                               |
| Uneinbringliche Forderungen  | 0,00                        | 0,00                           | 0,00   | 0,00  |                               |
| Verlust aus Abfindungsmehrwert   | 0,00                        | 0,00                           | 0,00   | 0,00  |                               |
| Mindererlös aus Anlagenabgang  | 0,00                        | 0,00                           | 0,00   | 0,00  |                               |
| Bezahlte Vorsteuer   | 0,00                        | 0,00                           | 3.332,86                                     | 2.376,92  |                               |
| Umsatzsteuerzahlungen  | 0,00                        | 0,00                           | 0,00   | -4.636,36                                       |                               |
|  | <b>9.801,67</b>             | <b>60.492,61</b>               | <b>17.881,65</b>                             | <b>43.307,31</b>                                | <b>-8.079,98</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>                    | <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  |                               |
|  | <b>0,00</b>                 | <b>0,00</b>                    | <b>0,00</b>                                  | <b>0,00</b>                                     | <b>0,00</b>                   |
| <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>                   |



|   | GuV-Rechnung<br>2017<br>EUR | GuV-Rechnung<br>Vorjahr<br>EUR | Einnahmen-Überschuss-Rechnung<br>2017<br>EUR | Einnahmen-Überschuss-Rechnung<br>Vorjahr<br>EUR | Abweichung<br>GUV / EÜ<br>EUR |
|---|-----------------------------|--------------------------------|--|---|-------------------------------|
| <b>11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</b>                                     |                             |                                |  |   |                               |
| Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge  | 613,58                      | 615,28                         | 0,00   | 0,00  |                               |
| Bankzinsen  | 0,00                        | 0,00                           | 0,00   | 0,00  |                               |
| <i>davon aus verbundenen Unternehmen</i>  | <i>0,00</i>                 | <i>0,00</i>                    | <i>0,00</i>                                  | <i>0,00</i>                                     |                               |
|   | <b>613,58</b>               | <b>615,28</b>                  | <b>0,00</b>                                  | <b>0,00</b>                                     | <b>613,58</b>                 |
| <b>12. Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens</b> | <b>35.096,35</b>            | <b>0,00</b>                    | <b>0,00</b>                                  | <b>0,00</b>                                     | <b>35.096,35</b>              |
| <b>13. Zinsen und ähnliche Aufwendungen</b>   |                             |                                |  |   |                               |
| Zinsen Darlehen   | 0,00                        | 2.963,31                       | 0,00   | 2.963,31  |                               |
| Sonstige Zinsen und ähnliche Aufwendungen   | 0,00                        | 0,00                           | 0,00   | 0,00  |                               |
| Zinsaufwendungen § 233a AO betriebl. Steuern  | 0,00                        | 0,00                           | 0,00   | 0,00  |                               |
| <i>davon an verbundene Unternehmen</i>  | <i>0,00</i>                 | <i>0,00</i>                    | <i>0,00</i>                                  | <i>0,00</i>                                     |                               |
|   | <b>0,00</b>                 | <b>2.963,31</b>                | <b>0,00</b>                                  | <b>2.963,31</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>11.958,98</b>            | <b>-349.270,63</b>             | <b>-109.071,37</b>                           | <b>-145.244,14</b>                              | <b>121.030,35</b>             |
| <b>16. Sonstige Steuern</b>   |                             |                                |  |   |                               |
| Grundsteuer   | 2.060,80                    | 2.060,80                       | 2.060,80                                     | 2.060,80  |                               |
|   | <b>2.060,80</b>             | <b>2.060,80</b>                | <b>2.060,80</b>                              | <b>2.060,80</b>                                 | <b>0,00</b>                   |
| <b>17. Jahresüberschuss / Vorjahr: Jahresfehlbetrag</b>                             | <b>9.898,18</b>             | <b>-351.331,43</b>             |  |   |                               |
| <b>Einnahmen-Überschuss</b>   |                             |                                | <b>-111.132,17</b>                           | <b>-147.304,94</b>                              | <b>121.030,35</b>             |



## Anhang

### 1. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Gemäß § 264a Abs.1 Nr.1 HGB sind neben den §§ 238 bis 263 HGB die besonderen Regelungen der §§ 264 bis 330 HGB anzuwenden. Gemäß § 267 Abs.1 HGB handelt es sich um eine kleine Gesellschaft. Bei der Bilanzierung und Bewertung sind die Vorschriften für große Kapitalgesellschaften angewandt worden. Die Dreiländer Beteiligung Objekt DLF 89/2 - KC Beteiligungs GmbH & Co. KG i. L. wird seit 05. August 2013 im Handelsregister Stuttgart unter der Nr. HRA 728917 geführt.

Bei der Bilanzierung und Bewertung sind die Vorschriften für große Kapitalgesellschaften angewandt worden. Für die Gliederung der Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gemäß § 275 Abs. 2 HGB gewählt. Auf Grund des Liquidationsbeschlusses kam es mit Wirkung des Ablaufes des 30.06.2014 nach § 252 Abs. 2 HGB zu einem Wegfall der Going-Concern-Annahme. Vermögensgegenstände werden, wie im Vorjahr, mit dem unter Veräußerungsgesichtspunkten zu ermittelnden Zeitwerten bewertet, soweit diese die (fortgeführten) Anschaffungskosten unterschreiten.

Das Sachanlagevermögen bestehend aus Grundstücken, Gebäuden und Einrichtungsgegenständen werden mit den unter Veräußerungsgesichtspunkten zu ermittelnden Zeitwerten bewertet, soweit diese die (fortgeführten) Anschaffungskosten unterschreiten. Fortgeführte Anschaffungskosten werden - soweit abnutzbar - um die planmäßige lineare bzw. degressive Abschreibung vermindert. Bei dem Gebäude SB-Markt, Bad Homburg wird die planmäßige Abschreibung mit linear 3 % vorgenommen.

Das Finanzanlagevermögen wird mit den unter Veräußerungsgesichtspunkten zu ermittelnden Zeitwerten bewertet, soweit diese die (fortgeführten) Anschaffungskosten unterschreiten.

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 der voraussichtlichen Verkaufserlöse und bei dem Finanzanlagevermögen der Net Asset Value 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.



## 2. Angaben zu Einzelposten der Bilanz

### Aktiva

#### Anlagevermögen

##### Sachanlagen

Im Berichtsjahr wurde eine Zuschreibung auf das im Sachanlagevermögen enthaltene Gebäude in Höhe von EUR 137.273,66 (Vorjahr außerplanmäßige Abschreibungen in Höhe von EUR 224.740,83) vorgenommen. Der Buchwert der "Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken" beträgt zum Stichtag EUR 214.307,42 (Vorjahr EUR 127.726,91). Das Objekt wurde mit dem Kaufvertrag vom 26. September 2018 für EUR 420.000,00 veräußert. Der Übergang von Nutzen und Lasten auf den Käufer fand am 01.12.2018 statt.

##### Finanzanlagen

Im Berichtsjahr gab es aufgrund einer Kapitalrückzahlung der balandis real estate ag (Unternehmensbeteiligung) einen Teilabgang in Höhe von EUR 115.183,93 (Vorjahr EUR 0,00). Außerdem wurde auf diese Unternehmensbeteiligung eine außerplanmäßige Abschreibung in Höhe von EUR 35.096,35 (Vorjahr Zuschreibung in Höhe von EUR 39.068,81) vorgenommen.

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

#### Bruttoanlagespiegel

|  | Anschaffungs- / Herstellungskosten |             |                   |                     |                     |                  | Kumulierte Abschreibungen |             |                     | Buchwerte         |                   |
|--|------------------------------------|-------------|-------------------|---------------------|---------------------|------------------|---------------------------|-------------|---------------------|-------------------|-------------------|
|  | Stand<br>01.01.2017                | Zugänge     | Abgänge           | Stand<br>31.12.2017 | Stand<br>01.01.2017 | Zugänge          | Zuschrei-<br>bungen       | Abgänge     | Stand<br>31.12.2017 | 31.12.2017        | 31.12.2016        |
|  | EUR                                | EUR         | EUR               | EUR                 | EUR                 | EUR              | EUR                       | EUR         | EUR                 | EUR               | EUR               |
| Grund und Boden  | 127.725,91                         | 0,00        | 0,00              | 127.725,91          | 0,00                | 0,00             | 0,00                      | 0,00        | 0,00                | 127.725,91        | 127.725,91        |
| Gebäude  | 2.078.255,14                       | 0,00        | 0,00              | 2.078.255,14        | 2.078.254,14        | 50.693,15        | 137.273,66                | 0,00        | 1.991.673,63        | 86.581,51         | 1,00              |
| <b>Grundstücke,<br/>grundstücksgleiche<br/>Bauten einschl. der Bauten<br/>auf fremden Grundstücken</b> | <b>2.205.981,05</b>                | <b>0,00</b> | <b>0,00</b>       | <b>2.205.981,05</b> | <b>2.078.254,14</b> | <b>50.693,15</b> | <b>137.273,66</b>         | <b>0,00</b> | <b>1.991.673,63</b> | <b>214.307,42</b> | <b>127.726,91</b> |
| <b>SACHANLAGEN</b>   | <b>2.205.981,05</b>                | <b>0,00</b> | <b>0,00</b>       | <b>2.205.981,05</b> | <b>2.078.254,14</b> | <b>50.693,15</b> | <b>137.273,66</b>         | <b>0,00</b> | <b>1.991.673,63</b> | <b>214.307,42</b> | <b>127.726,91</b> |
| balandis real estate ag  | 460.607,34                         | 0,00        | 115.183,93        | 345.423,41          | 0,00                | 35.096,35        | 0,00                      | 0,00        | 35.096,35           | 310.327,06        | 460.607,34        |
| <b>Beteiligungen</b>   | <b>460.607,34</b>                  | <b>0,00</b> | <b>115.183,93</b> | <b>345.423,41</b>   | <b>0,00</b>         | <b>35.096,35</b> | <b>0,00</b>               | <b>0,00</b> | <b>35.096,35</b>    | <b>310.327,06</b> | <b>460.607,34</b> |
| <b>FINANZANLAGEN</b>   | <b>460.607,34</b>                  | <b>0,00</b> | <b>115.183,93</b> | <b>345.423,41</b>   | <b>0,00</b>         | <b>35.096,35</b> | <b>0,00</b>               | <b>0,00</b> | <b>35.096,35</b>    | <b>310.327,06</b> | <b>460.607,34</b> |
| <b>ANLAGEVERMÖGEN</b>  | <b>2.666.588,39</b>                | <b>0,00</b> | <b>115.183,93</b> | <b>2.551.404,46</b> | <b>2.078.254,14</b> | <b>85.789,50</b> | <b>137.273,66</b>         | <b>0,00</b> | <b>2.026.769,98</b> | <b>524.634,48</b> | <b>588.334,25</b> |

#### Umlaufvermögen

##### Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Zum Bilanzstichtag bestehen Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht, in Höhe von EUR 118.886,60 (Vorjahr EUR 3.592,96). Diese sind wie im Vorjahr in voller Höhe Forderungen gegen Gesellschafter. Enthalten sind darin Kapitalrückzahlungen der balandis real estate ag in Höhe von EUR 115.183,93 (Vorjahr EUR 0,00).



Die sonstigen Vermögensgegenstände in Höhe von EUR 31.183,16 (Vorjahr EUR 22.168,47) bestehen im Wesentlichen aus Forderungen aus Quellensteuererstattungen gegenüber Treugebern in Höhe von EUR 17.075,03 (Vorjahr EUR 16.571,16), Forderungen aus Instandhaltungsrücklagen in Höhe von EUR 7.913,83 (Vorjahr EUR 1.649,10) und Forderungen gegenüber Finanzamt in Höhe von EUR 5.981,86 (Vorjahr EUR 3.360,35).

Unter den sonstigen Vermögensgegenständen sind Forderungen gegenüber Gesellschaftern in Höhe von EUR 17.075,03 (Vorjahr EUR 16.571,16) enthalten.

Alle Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände haben eine Restlaufzeit bis zu einem Jahr.

Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks

In dieser Position sind die Kontokorrentkonten bei Kreditinstituten in Höhe von EUR 115.367,06 (Vorjahr EUR 180.943,43) enthalten.

**Passiva**

Eigenkapital

Das Eigenkapital entwickelt sich wie folgt:

|  | Komplementär | Private Equity<br>Consult<br>GmbH | balandis<br>Verwaltungs<br>GmbH | ATC<br>Treuhand<br>GmbH | Treugeber            | Gesamt               |
|--|--------------|-----------------------------------|---------------------------------|-------------------------|----------------------|----------------------|
|  | EURO         | EURO                              | EURO                            | EURO                    | EURO                 | EURO                 |
| <b>Kapitalkonto I</b>                                    |              |                                   |                                 |                         |                      |                      |
| Beteiligungskapital                                      | 0,00         | 71.580,86                         | 2.556,46                        | 3.438,44                | 2.763.532,63         | 2.841.108,39         |
| Ausstehende Einlagen                                     | 0,00         | 0,00                              | 0,00                            | 0,00                    | 0,00                 | 0,00                 |
| <b>Stand 01.01.2017</b>                                  | <b>0,00</b>  | <b>71.580,86</b>                  | <b>2.556,46</b>                 | <b>3.438,44</b>         | <b>2.763.532,63</b>  | <b>2.841.108,39</b>  |
| Zugang Beteiligungskapital                               | 0,00         | 0,00                              | 0,00                            | 0,00                    | 0,00                 | 0,00                 |
| Umbuchung Beteiligungskapital                            | 0,00         | 0,00                              |                                 |                         |                      |                      |
| Abgang Beteiligungskapital                               | 0,00         | 0,00                              | 0,00                            | 0,00                    | 0,00                 | 0,00                 |
| <b>Kapitalkonto I</b>                                    |              |                                   |                                 |                         |                      |                      |
| <b>Stand 31.12.2017</b>                                  | <b>0,00</b>  | <b>71.580,86</b>                  | <b>2.556,46</b>                 | <b>3.438,44</b>         | <b>2.763.532,63</b>  | <b>2.841.108,39</b>  |
| <b>Kapitalkonto II</b>                                   |              |                                   |                                 |                         |                      |                      |
| - Agio   | 0,00         | 0,00                              | 0,00                            | 0,00                    | 92.288,20            | 92.288,20            |
| - Abgeld gem. § 3 Ziff. 10 des<br>Gesellschaftsvertrages | 0,00         | 0,00                              | 0,00                            | 0,00                    | -108.611,94          | -108.611,94          |
| - kumulierte Jahresergebnisse                            | 0,00         | 10.041,75                         | 46,98                           | 403,29                  | -50.020,22           | -39.528,20           |
| - kumulierte Ausschüttungen                              | 0,00         | -70.794,64                        | -940,97                         | -3.007,26               | -1.935.576,19        | -2.010.319,06        |
| <b>Stand 01.01.2017</b>                                  | <b>0,00</b>  | <b>-60.752,89</b>                 | <b>-893,99</b>                  | <b>-2.603,97</b>        | <b>-2.001.920,15</b> | <b>-2.066.171,00</b> |
| Jahresüberschuss   | 0,00         | 251,82                            | 8,99                            | 14,02                   | 9.623,35             | 9.898,18             |
| Abschläge auf Liquidationserlöse                         | 0,00         | 0,00                              | 0,00                            | 0,00                    | 0,00                 | 0,00                 |
| <b>Kapitalkonto II</b>                                   |              |                                   |                                 |                         |                      |                      |
| <b>Stand 31.12.2017</b>                                  | <b>0,00</b>  | <b>-60.501,07</b>                 | <b>-885,00</b>                  | <b>-2.589,95</b>        | <b>-1.992.296,80</b> | <b>-2.056.272,82</b> |
| <b>Buchwert Kapitalkonten I+II</b>                       |              |                                   |                                 |                         |                      |                      |
| <b>Stand 31.12.2017</b>                                  | <b>0,00</b>  | <b>11.079,79</b>                  | <b>1.671,46</b>                 | <b>848,49</b>           | <b>771.235,83</b>    | <b>784.835,57</b>    |

**Erläuterung:**

Das Kapitalkonto I weist das prospektierte Beteiligungskapital in Höhe von EUR 6.259.094,54 sowie die Einlage in Höhe von EUR 5.112,92 der in 1999 eingetretenen Gesellschafter KC Beteiligungs GmbH und balandis Verwaltungs GmbH aus. Es verringerte sich durch die erfolgten Austritte/Kündigungen von Beteiligten im Jahr 2006 um EUR 917.768,95, in den Jahren 2013 und 2014 um EUR 3.423.099,07.



Im Jahr 2007 erhöhte sich das Kapital aufgrund der Sonderbeschlussfassung vom 01.06.2007 um EUR 917.768,95. Somit ergibt sich zum 31.12.2017 ein Beteiligungskapital in Höhe von EUR 2.841.108,39.

Das Kapitalkonto II setzt sich zusammen aus dem Agio in Höhe von EUR 92.288,20, dem Abgeld in Höhe von EUR - 108.611,94 und den aufgelaufenen Jahresergebnissen für den Zeitraum von 1989 bis 2017 in Höhe von EUR - 29.630,02 abzüglich der aufgelaufenen Ausschüttungen in diesem Zeitraum in Höhe von EUR - 2.010.319,06. Im Berichtsjahr wurde dabei eine Umgliederung zwischen aufgelaufenen Jahresergebnissen und Ausschüttungen bis 2013 in Höhe von EUR 51.472,18 vorgenommen.

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 Abschläge auf Liquidationserlöse.

#### Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen in Höhe von EUR 565,00 (Vorjahr EUR 520,00) bestehen im Wesentlichen aus den voraussichtlichen Aufwendungen für ausstehende Rechnungen und für ungewisse Verbindlichkeiten.

#### Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten betragen EUR 4.670,73 (Vorjahr EUR 19.581,72).

Unter den Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sind Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern in Höhe von EUR 41,55 (Vorjahr EUR 1.117,66) enthalten.

Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht sind in Höhe von EUR 276,95 (Vorjahr EUR 6.758,47) angefallen.

Die sonstigen Verbindlichkeiten in Höhe von EUR 352,04 (Vorjahr EUR 10.515,74) sind in voller Höhe Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern.

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

| Verbindlichkeiten   | Insgesamt        | davon Restlaufzeit bis zu 1 Jahr | davon Restlaufzeit zwischen 1 u. 5 Jahre | davon Restlaufzeit über 5 Jahre | davon gesichert | davon gesichert durch |
|---|------------------|----------------------------------|--|---------------------------------|-----------------|-----------------------|
|   | EUR              | EUR                              | EUR                                      | EUR                             | EUR             |                       |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen                                      | 4.041,74         | 4.041,74                         | 0,00                                     | 0,00                            | 0,00            |                       |
| Vorjahr   | 2.307,51         | 2.307,51                         |  |                                 |                 |                       |
| Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht | 276,95           | 276,95                           | 0,00                                     | 0,00                            | 0,00            |                       |
| Vorjahr   | 6.758,47         | 6.758,47                         |  |                                 |                 |                       |
| Sonstige Verbindlichkeiten  | 10.515,74        | 10.515,74                        | 0,00                                     | 0,00                            | 0,00            |                       |
| Vorjahr   | 10.515,74        | 10.515,74                        |  |                                 |                 |                       |
| <b>Gesamtbetrag</b>   | <b>14.834,43</b> | <b>14.834,43</b>                 | <b>0,00</b>                              | <b>0,00</b>                     | <b>0,00</b>     |                       |
| Vorjahr   | 19.581,72        | 19.581,72                        | 0,00                                     | 0,00                            | 0,00            |                       |

In den sonstigen Verbindlichkeiten sind keine Steuern enthalten.



### 3. Gewinn und Verlustrechnung

#### Umsatzerlöse

Aufgrund des Leerstandes der Immobilie wurden im Berichtsjahr wie im Vorjahr keine Umsatzerlöse erzielt.

#### Sonstige betriebliche Erträge und Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Erträge in Höhe von EUR 137.273,66 (Vorjahr EUR 39.068,81) betreffen in voller Höhe den Ertrag aus der Zuschreibung auf das Sachanlagevermögen (Vorjahr Zuschreibung auf das Finanzanlagevermögen in Höhe von EUR 39.068,81).

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen betragen insgesamt EUR 9.801,67 (Vorjahr EUR 60.492,61). Sie betreffen hauptsächlich Aufwendungen aus laufenden Gebühren in Höhe von EUR 4.589,78 (Vorjahr EUR 8.940,49), Rechts- und Bratungskosten in Höhe von EUR 3.329,75 (Vorjahr EUR 2.302,39), Versicherungen in Höhe von EUR 1.121,53 (Vorjahr EUR 2.565,55) und Nebenkosten des Geldverkehrs in Höhe von EUR 330,54 (Vorjahr EUR 44.476,97).

#### Materialaufwand

Die Aufwendungen für Betriebsstoffe und bezogene Waren in Höhe von EUR 4.656,68 (Vorjahr EUR 21.383,75) betreffen Aufwendungen für Betriebskosten. Die Aufwendungen für bezogene Leistungen in Höhe von EUR 26.680,41 (Vorjahr EUR 26.058,05) setzen sich aus Hausgeldzahlungen in Höhe von EUR 22.777,05 (Vorjahr EUR 21.575,36) sowie Aufwendungen für Instandhaltungen in Höhe von EUR 2.000,76 (Vorjahr EUR 3.946,35) zusammen.

#### Abschreibungen

Abschreibungen auf Sachanlagen betreffen planmäßige Abschreibungen in Höhe von EUR 50.693,15 (Vorjahr EUR 53.316,17). Außerplanmäßige Abschreibungen auf Grund und Boden und Gebäude betragen im Berichtsjahr EUR 0,00 (Vorjahr EUR 224.740,83).

#### Zinserträge

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

#### Außerplanmäßige Abschreibungen / Zuschreibungen auf Finanzanlagen

Im Berichtsjahr wurden eine außerplanmäßige Abschreibung auf die Finanzanlagen in Höhe von EUR 35.096,35 (Vorjahr Zuschreibungen in Höhe von EUR 39.068,81) vorgenommen.

#### Zinsaufwendungen

Im Berichtsjahr betragen die Zinsaufwendungen EUR 0,00 (Vorjahr EUR 2.963,61). Das Darlehen bei der HypoVer-einsbank München wurde am 24.02.2016 zurückgeführt.

#### Steuern

Bei den ausgewiesenen Steuern in Höhe von EUR 2.060,80 (Vorjahr EUR 2.060,80) handelt es sich um Grundsteuern. Da es sich um eine Personengesellschaft handelt, ist die Gesellschaft weder einkommen- noch körperschaftsteuerpflichtig. Die Gesellschaft ist vermögensverwaltend tätig und deshalb auch nicht gewerbsteuerpflichtig.



#### **4. Nachtragsbericht**

Die Kommanditistin balandis Verwaltungs GmbH ist zum 01.06.2018 mit Eröffnung des Insolvenzverfahrens über ihr Vermögen (AG Stuttgart AZ 15 IN 197/18) gemäß § 21 Nr. 1 c) des Gesellschaftsvertrages aus der Gesellschaft ausgeschieden.

Beide Liquidatoren hatten der balandis real estate ag, Gräfelfing, und der balandis Verwaltungs GmbH, Stuttgart, jeweils Vollmacht zur Einzelvertretung der Kommanditgesellschaft, der persönlich haftenden Gesellschafterin beziehungsweise der Liquidatoren, erteilt. Diese Urkunde des Notars Seibold, Stuttgart, Urkundenrolle Nr. 2277 / 2014 G vom 11.09.2014 wurde mit Eröffnung des Insolvenzverfahrens über das Vermögen der balandis Verwaltungs GmbH, Stuttgart, zurückgezogen.

Beide Liquidatoren haben mit Urkunde des Notars Seibold, Stuttgart, Urkundenrolle Nr. 1148 / 2018 G vom 21.06.2018 der balandis real estate ag, Gräfelfing, und der fidelius Stuttgart GmbH, Stuttgart, jeweils Vollmacht zur Einzelvertretung der Kommanditgesellschaft, der persönlich haftenden Gesellschafterin beziehungsweise der Liquidatoren, erteilt.

Das Objekt Bad Homburg wurde im Jahr 2018 mit dem Kaufvertrag vom 26.09.2018 zum Kaufpreis von EUR 420.000,00 verkauft. Der Übergang von Nutzen und Lasten auf den Käufer fand am 01.12.2018 statt.

#### **5. Sonstige Angaben**

##### **Organe der Gesellschaft**

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 Gesellschaft hat im Mai 2014 ihre Auflösung mit Wirkung zum Ablauf des 30.06.2014 beschlossen und wird seit dem 01.07.2014 durch die beiden durch Gesellschafterbeschluss bestimmten Liquidatoren KC Beteiligungs GmbH, Stuttgart, die zugleich wie bisher Komplementärin ist, und die ATC Treuhandgesellschaft mbH, Stuttgart, die zugleich wie bisher Treuhandkommanditistin ist, vertreten. Beide Liquidatoren hatten mit Urkunde des Notars Seibold, Stuttgart, Urkundenrolle Nr. 2277 / 2014 G vom 11.09.2014 der balandis real estate ag, Gräfelfing, und der balandis Verwaltungs GmbH, Stuttgart, jeweils Vollmacht zur Einzelvertretung der Kommanditgesellschaft, der persönlich haftenden Gesellschafterin beziehungsweise der Liquidatoren, erteilt. Wegen Eröffnung des Insolvenzverfahrens über das Vermögen der balandis Verwaltung GmbH am 01.06.2018 beim Amtsgericht Stuttgart (AZ IN 197/18) wurde diese Vollmacht zurückgezogen. Mit Urkunde des Notars Seibold, Stuttgart, Urkundenrolle Nr. 1148 / 2018 G vom 19.06.2018, wurden der balandis real estate ag, Gräfelfing, und der fidelius Stuttgart GmbH, Stuttgart, jeweils eine Vollmacht zur Einzelvertretung der Kommanditgesellschaft sowie der persönlich haftenden Gesellschafterin beziehungsweise der Liquidatoren erteilt.

##### **Gesellschafter:**

KC Beteiligungs GmbH – als persönlich haftende Gesellschafterin und ab 01.07.2014 als Liquidatorin, vertreten durch den Geschäftsführer Walter Fink. Das gezeichnete Kapital der KC Beteiligungs GmbH, Stuttgart, beträgt EUR 100.000,00.

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



Private Equity Consult GmbH – als Kommanditistin, vertreten durch die Geschäftsführer Walter Fink und Gusti Nyoman Suarningsih. Sitz der Gesellschaft ist in Stuttgart.

Das Beteiligungskapital an der Dreiländer-Beteiligung 89/2 – KC Beteiligungs GmbH & Co. KG. i.L. beträgt EUR 71.580,86 (Beteiligung: 2,5195 %) und wurde von der KC Beteiligungs GmbH am 20.03.2014 übernommen.

balandis Verwaltungs GmbH – als geschäftsführende Kommanditistin bis 30.06.2014, im Geschäftsjahr 2017 vertreten durch die Geschäftsführerin Claudia Gerum. Sitz der Gesellschaft ist in Stuttgart.

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

Die Kommanditistin balandis Verwaltungs GmbH ist zum 01.06.2018 mit Eröffnung des Insolvenzverfahrens über ihr Vermögen (AG Stuttgart AZ 15 IN 197/18) gemäß § 21 Nr. 1 c) des Gesellschaftsvertrages aus der Gesellschaft ausgeschieden.

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

Ihr für eigene Rechnung gehaltener Anteil am Kommanditkapital der Dreiländer-Beteiligung 89/2 - KC Beteiligungs GmbH & Co. KG i.L. beträgt EUR 3.438,44 (Beteiligung: 0,121 %).

#### Treugeber

Der auf Treugeber entfallende, von der Kommanditistin ATC Treuhandgesellschaft mbH als Treuhänderin gehaltene Anteil am Nominalkapital (Beteiligungskapital) der Dreiländer-Beteiligung 89/2 - KC Beteiligungs GmbH & Co. KG i.L. beträgt zum Stichtag 31.12.2017 EUR 2.763.532,63 (Beteiligung: 97,2695 %).

#### **Ergebnisverwendung**

Der Jahresüberschuss des Geschäftsjahres in Höhe von EUR 9.898,18 (Vorjahr Jahresfehlbetrag in Höhe von EUR 351.331,43) wurde den Kapitalkonten der Gesellschafter gutgeschrieben bzw. belastet. Gleiches gilt für die Ausschüttung in Höhe von EUR 0,00 (Vorjahr EUR 0,46).









