



Geschäftsbericht 2017

DLF 92/11



Elfte Dreiländer Beteiligung DLF 92/11
- 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

6

Gewinn- und Verlustrechnung und Einnahmen-Überschussrechnung

7

Anhang

10



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.

ELFTE DREILÄNDER BETEILIGUNG
DLF 92/11 - KC Beteiligungs GmbH & Co. KG i. L.
vertreten durch die Liquidatoren

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

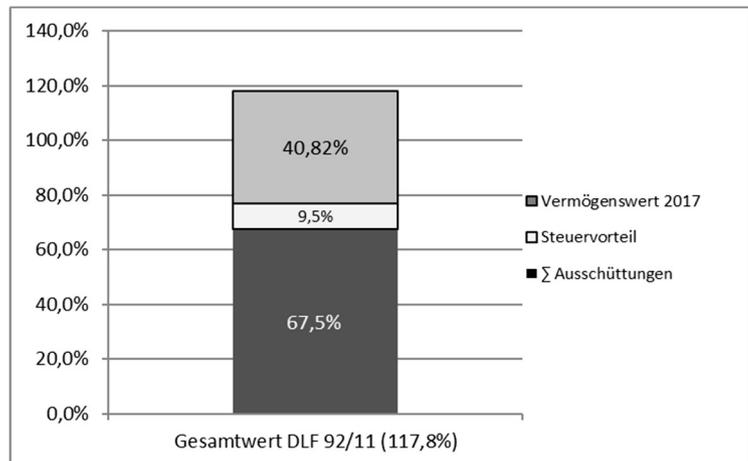
Helmut Cantzler - Geschäftsführer
der ATC Treuhandgesellschaft mbH
(Treuhandkommanditistin und Liquidatorin)



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). 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). 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 69,74% 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	98,79
2.	Entlastung der Liquidatoren	82,67
3.	Entlastung der Treuhandkommanditistin	98,00

Damit wurde allen Beschlussanträgen mit der erforderlichen Mehrheit zugestimmt.



Fondsdaten

Firma:	Elfte Dreiländer Beteiligung DLF 92/11 - KC Beteiligungs GmbH & Co. KG i. L.		
Handelsregister:	Stuttgart HRA 728943 (vormals München HRA 68214)		
Tag der Eintragung:	08.08.2013 (14.04.1992)		
Sitz der Gesellschaft:	Stuttgart (vormals München)		
Dauer der Gesellschaft:	Auflösung der Gesellschaft zum 30.06.2014 laut Liquidationsbeschluss vom Mai 2014; ursprünglich 31.12.2042.		
Gesellschafter:	Komplementärin:		
	- KC Beteiligungs GmbH	0,00	EUR
	Kommanditisten:		
	- ATC GmbH	2.348,36	EUR
	- Private Equity Consult GmbH	692.800,50	EUR
	- balandis Verwaltungs GmbH	2.556,46	EUR
	- Treugeber	65.933.644,54	EUR
	- Kündigung Treugeber	-9.024.302,28	EUR
	Summe:	57.607.047,58	EUR
Anzahl Anteile:	1.311 (Stand 31.12.2017)		
Haftung der Kommanditisten:	Beschränkt sich grundsätzlich auf die im Handelsregister eingetragene Hafteinlage in Höhe von EUR 5.760.626,00 (Stand 31.12.2017).		
Platzierung/Schließung:	1992/1993		

Investitionsteil Deutschland

SB-Markt und Bistro (Ladeneinheit) Mannheim-Neckarau

Das Objekt wurde zum 01.05.2015 zum Kaufpreis von EUR 1.970.000,00 abzgl. Veräußerungskosten veräußert.

Büro- und Geschäftshaus, Zwickau

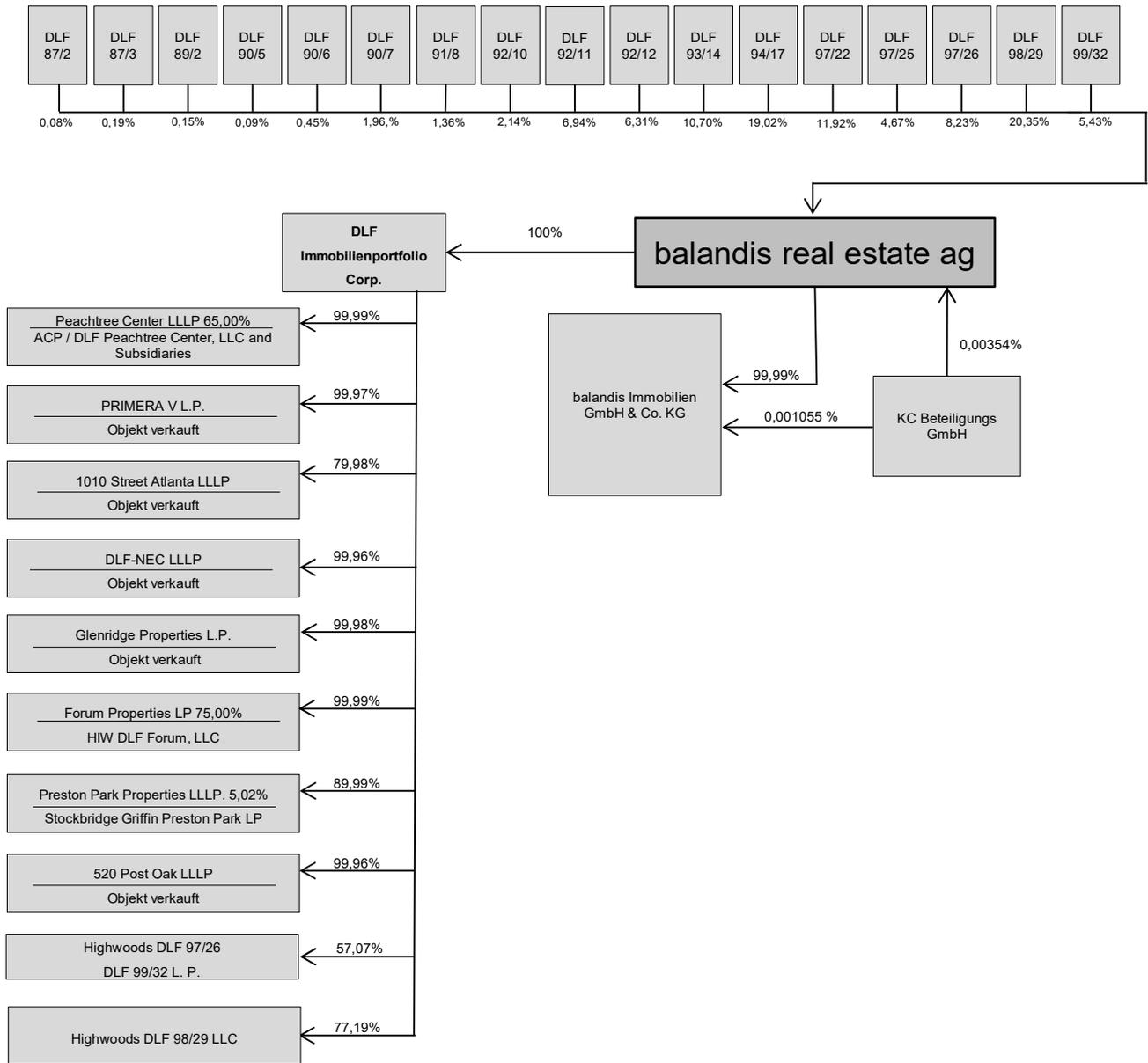
Das Objekt wurde zum 01.06.2016 zum Kaufpreis von EUR 1.900.000,00 abzgl. Veräußerungskosten veräußert.

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 2.498.126 Aktien.



Organigramm der balandis real estate ag – Stand 31.12.2017





DLF 92/11 Geschäftsbericht 2017

Bilanz zum 31.12.2017

	Buchwert 31.12.2017 EUR	Vorjahr 31.12.2016 EUR	Buchwert 31.12.2017 EUR	Vorjahr 31.12.2016 EUR
AKTIVA				
A. Anlagevermögen				
I. Immaterielle Vermögensgegenstände				
1. Selbst geschaffene gew. erbl. 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		
II. Sachanlagen				
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Bauten	0,00	0,00		
einschl. d. Bauten auf fremden Grundst.	0,00	0,00		
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		
III. Finanzanlagen				
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	0,00	0,00		
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	0,00	0,00		
3. Beteiligungen	14.013.921,23	20.795.959,56		
4. Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	0,00	0,00		
5. Wertpapiere des Anlagevermögens	0,00	0,00		
6. Sonstige Ausleihungen	0,00	0,00		
IV. Umlaufvermögen				
1. Forderungen u. sonst. Vermögensgegenstände	0,00	0,00		
2. Forderungen aus Lieferungen u. Leistungen	0,00	9.763,45		
3. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	0,00	0,00		
4. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	5.225.098,27	22.950,48		
5. Sonstige Vermögensgegenstände	85.714,84	91.484,13		
6. Wertpapiere	5.310.813,11	124.198,06		
V. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks	4.133.003,38	4.648.128,06		
VI. Rechnungsabgrenzungsposten	0,00	0,00		
PASSIVA				
A. Eigenkapital				
I. Kapitalkonto I (Beteiligungskapital)				
1. Komplementärin	0,00	0,00		
2. Kommanditisten	0,00	0,00		
II. Kapitalkonto II				
1. Komplementärin	0,00	0,00		
2. Kommanditisten	-34.197.359,65	-32.444.065,48		
	-34.197.359,65	-32.444.065,48		
	23.409.687,93	25.162.982,10		
B. Rückstellungen				
1. Rückst. f. Pensionen u. ähnliche Verpf.	0,00	0,00		
2. Steurrückstellungen	0,00	0,00		
3. Sonstige Rückstellungen	9.930,00	12.330,00		
	9.930,00	12.330,00		
C. Verbindlichkeiten				
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	3.642,37	87.384,91		
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	10.943,30	278.406,99		
8. Sonstige Verbindlichkeiten	23.534,12	27.181,68		
	38.119,79	392.973,58		
D. Rechnungsabgrenzungsposten	0,00	0,00		
	23.457.737,72	25.568.285,68		



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

	GuV- Rechnung	GuV- Rechnung Vorjahr	Einnahmen- Überschuss- Rechnung	Einnahmen- Überschuss- Rechnung	Abweichung GU / EÜ
	2017 EUR	Vorjahr EUR	2017 EUR	Vorjahr EUR	EUR
1. Umsatzerlöse					
<u>Immobilien</u>					
Grundmiete Gewerbe	0,00	132.251,76	145,74	132.260,76	
Erlöse Nebenkosten-Vorauszahlungen	0,00	65.457,95	7.298,85	65.457,95	
Ertrag aus Betriebskostenpauschale	0,00	19.319,26	0,00	17.761,07	
Abrechnungsergebnis Nebenkosten- Vorauszahlung Vorjahre	0,00	0,00	0,00	0,00	
erwartete Forderung aus NK-Abgr.	0,00	328,50	0,00	0,00	
Zahlungsdifferenzen	0,00	-1,99	0,00	0,00	
Sonstige betriebliche Erträge	0,00	0,00	0,00	0,00	
Vereinnahmte Umsatzsteuer	0,00	0,00	-471,63	17.065,06	
Umsatzsteuererstattungen	0,00	0,00	0,00	0,00	
	0,00	217.355,48	6.972,96	232.544,84	-6.972,96
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestands an fertigen und unfertigen Erzeugnissen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
4. Sonstige betriebliche Erträge					
Ertrag aus Währungsbewertung	0,00	0,00	0,00	0,00	
Skonto- Ertrag	0,00	263,74	0,00	0,00	
Ertrag aus Währungskursdifferenzen	0,00	0,00	0,00	0,00	
Mehrerlös aus Anlagenabgang	0,00	0,00	0,00	0,00	
Zuschreibung auf Sachanlagen	0,00	0,00	0,00	0,00	
Zuschreibung beteiligter Unternehmen	0,00	1.759.889,25	0,00	0,00	
Ertrag aus pauschaler Einzelwertberichtigung	0,00	0,00	0,00	0,00	
Ertrag aus der Auflösung von Rückstellungen	0,00	2.078,44	0,00	0,00	
Sonstige Erlöse	0,00	1.544,71	0,00	0,00	
Sonstige betriebliche Erträge	1.476,22	22.117,61	0,00	0,00	
Hausgelderstattung	1.532,03	0,00	0,00	0,00	
Gewinn Abfindungsmehrwert	0,00	0,00	0,00	0,00	
Ertrag aus VSt-Berichtigung § 15a UStG	0,00	0,00	0,00	0,00	
	3.008,25	1.785.893,75	0,00	0,00	3.008,25
5. Materialaufwand					
a) Aufwendungen für Roh- Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren					
Betriebskosten	0,00	76.074,01	0,00	119.860,00	
Kleinteile / Material	0,00	27,43	0,00	27,43	
	0,00	76.101,44	0,00	119.887,43	
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen					
Hausgeldzahlungen	0,00	-17.973,19	-1.532,03	-40.090,80	
Instandhaltung	0,00	20.888,36	0,00	21.531,64	
	0,00	79.016,61	-1.532,03	101.328,27	1.532,03
6. Personalaufwand	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00



	GuV- Rechnung	GuV- Rechnung Vorjahr	Einnahmen- Überschuss- Rechnung	Einnahmen- Überschuss- Rechnung	Abweichung GUV / EÜ
	2017 EUR	Vorjahr EUR	2017 EUR	Vorjahr EUR	EUR
7. Abschreibungen					
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen sowie auf aktivierte Aufwendungen für die Inangasetzung und Erweiterung des Geschäftsbetriebs					
- Abschreibung Gebäude	0,00	24.140,99	0,00	55.093,30	
- Ausserplanmäßige Abschreibung auf Sachanlagen	0,00	0,00	0,00	0,00	
	0,00	24.140,99	0,00	55.093,30	
b) auf Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens soweit diese die in der Kapitalgesellschaft üblichen Abschreibungen überschreiten	0,00	0,00	0,00	0,00	
	0,00	24.140,99	0,00	55.093,30	0,00
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen					
Versicherungen	0,00	8.460,42	0,00	8.460,42	
Abrechnungsergebnis Nebenkosten Vorjahre	158,67	0,00	0,00	0,00	
Makler- und Marketingkosten	0,00	54.147,82	0,00	0,00	
Rechts- und Beratungskosten	4.260,83	23.033,02	18.454,77	2.793,56	
Abschluß- und Prüfungskosten	0,00	0,00	0,00	0,00	
Sachverständige / Gutachterkosten	0,00	0,00	0,00	625,00	
Laufende Gebühren	173.592,62	548.919,09	508.626,26	207.424,17	
Sonstige Kosten	48,01	515,52	48,01	10,00	
Beiträge / Gebühren	395,87	7.631,62	216,49	1.665,72	
Nebenkosten Geldverkehr	270,92	342,03	256,04	327,70	
Aufwand Forderungen wegen Uneinbringlichkeit	0,00	32,35	0,00	0,00	
Einstellung pauschalierte EWB auf 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	31.973,20	0,00	4.693.338,68	
Bezahlte Vorsteuer	0,00	0,00	7.139,83	15.608,99	
Umsatzsteuerzahlungen	0,00	0,00	-9.713,81	-1.581,08	
	178.726,92	675.055,07	525.027,59	4.928.673,16	-346.300,67
9. Erträge aus Beteiligungen					
Erträge aus Firmenbeteiligungen	0,00	0,00	0,00	0,00	
Korrektur Beteiligungsertrag	0,00	0,00	0,00	0,00	
<i>davon aus verbundenen Unternehmen</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>			
Einnahmen / Werbungskosten aus Beteiligungen					
- Vermietung und Verpachtung BRD	0,00	0,00	0,00	0,00	
- Vermietung und Verpachtung USA (Progr. Vorbehalt)	0,00	0,00	0,00	0,00	
- Veräußerung §23 EStG	0,00	0,00	0,00	0,00	
- Kapitalvermögen mit AbgSt	0,00	0,00	0,00	0,00	
- Kapitalvermögen ohne AbgSt	0,00	0,00	0,00	0,00	
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
10. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge					
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	2.923,41	5.654,01	8,19	2.738,79	
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>	
	2.923,41	5.654,01	8,19	2.738,79	2.915,22



	GuV- Rechnung	GuV- Rechnung Vorjahr	Einnahmen- Überschuss- Rechnung	Einnahmen- Überschuss- Rechnung	Abweichung GUV / EÜ
	2017 EUR	Vorjahr EUR	2017 EUR	Vorjahr EUR	EUR
12. Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens	1.580.498,91	0,00	0,00	0,00	1.580.498,91
13. Zinsen und ähnliche Aufwendungen					
Zinsen Darlehen	0,00	0,00	0,00	0,00	
Bankzinsen	0,00	0,00	0,00	0,00	
Sonstige Zinsen und ähnliche Aufwendungen	0,00	0,00	0,00	0,00	
<i>davon an verbundene Unternehmen</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>			
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
14. Steuern v. Einkommen u. v. Ertrag	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<u>15. Ergebnis nach Steuern</u>	-1.753.294,17	1.230.690,57	-516.514,41	-4.849.811,10	-1.236.779,76
16. Sonstige Steuern					
Grundsteuer	0,00	9.615,91	0,00	9.615,91	
	0,00	9.615,91	0,00	9.615,91	0,00
17. Jahresfehlbetrag / Jahresüberschuss	-1.753.294,17	1.221.074,66			
Einnahmen-Überschuss			-516.514,41	-4.859.427,01	-1.236.779,76



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 Gesellschaft Elfte Dreiländer Beteiligung DLF 92/11 - KC Beteiligungs GmbH & Co. KG i. L. wird seit 08. August 2013 im Handelsregister Stuttgart unter der Nr. HRA 728943 geführt. Für die Gliederung der Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gemäß § 275 Abs. 2 HGB gewählt. Auf Grund des Liquidationsbeschlusses kommt es mit Wirkung des Ablaufes des 30.06.2014 nach § 252 Abs. 2 HGB zu einem Wegfall der Going-Concern-Annahme. Vermögensgegenstände werden, wie im Vorjahr, mit dem unter Veräußerungsgesichtspunkten zu ermittelnden Zeitwerten bewertet, soweit diese die (fortgeführten) Anschaffungskosten unterschreiten.

Das Sachanlagevermögen bestehend aus Grundstücken, Gebäuden und Einrichtungsgegenständen wurde bis zur Veräußerung 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 den Gebäuden SB-Markt und Bistro (Ladeneinheit) in Mannheim-Neckarau wurde die Abschreibung bis zur Veräußerung degressiv mit 1,25 % und bei dem Büro- und Geschäftshaus in Zwickau linear mit 2,22 % 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 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 - 100 %).

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

Die Verbindlichkeiten sind mit dem Erfüllungsbetrag passiviert.

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



2. Angaben zu Einzelposten der Bilanz

Aktiva

Anlagevermögen

Finanzanlagen

Im Berichtsjahr gab es aufgrund einer Kapitalrückzahlung der balandis real estate ag (Unternehmensbeteiligung) einen Teilabgang in Höhe von EUR 5.201.539,42 (Vorjahr EUR 0,00). Außerdem wurde auf diese Unternehmensbeteiligung eine außerplanmäßige Abschreibung in Höhe von EUR 1.580.498,91 (Vorjahr Zuschreibung in Höhe von EUR 1.759.889,25) vorgenommen.

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

Bruttoanlagespiegel

	Anschaffungs- / Herstellungskosten			Kumulierte Abschreibungen				Buchwerte		
	Stand 01.01.2017	Zugänge	Abgänge	Stand 31.12.2017	Stand 01.01.2017	Zugänge	Abgänge	Stand 31.12.2017	31.12.2017	31.12.2016
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
balandis real estate ag	20.795.959,56	0,00	5.201.539,42	15.594.420,14	0,00	1.580.498,91	0,00	1.580.498,91	14.013.921,23	20.795.959,56
Beteiligungen	20.795.959,56	0,00	5.201.539,42	15.594.420,14	0,00	1.580.498,91	0,00	1.580.498,91	14.013.921,23	20.795.959,56
FINANZANLAGEN	20.795.959,56	0,00	5.201.539,42	15.594.420,14	0,00	1.580.498,91	0,00	1.580.498,91	14.013.921,23	20.795.959,56
ANLAGEVERMÖGEN	20.795.959,56	0,00	5.201.539,42	15.594.420,14	0,00	1.580.498,91	0,00	1.580.498,91	14.013.921,23	20.795.959,56

Umlaufvermögen

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen betragen EUR 0,00 (Vorjahr EUR 9.763,45).

Zum Bilanzstichtag bestehen Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht, in Höhe von EUR 5.225.098,27 (Vorjahr EUR 22.950,48). Die Forderungen betreffen Forderungen an Gesellschafter aus Kapitalrückzahlungen in Höhe von EUR 5.201.539,42 (Vorjahr EUR 0,00) und Ausschüttungen aus den Vorjahren in Höhe von EUR 23.558,85 (Vorjahr EUR 22.950,48).

Die sonstigen Vermögensgegenstände in Höhe von EUR 85.714,84 (Vorjahr EUR 91.484,13) bestehen im Wesentlichen aus Forderungen gegen Treugeber aus Quellensteuervorauszahlungen 2006 in Höhe von EUR 77.860,20 (Vorjahr EUR 75.553,35) inkl. aufgelaufenen Zinsen und Forderungen an Gesellschafter aus Ausschüttungen in Höhe von EUR 619,25 (Vorjahr EUR 619,25) enthalten. Insgesamt bestehen somit zum Bilanzstichtag Forderungen an Gesellschafter in Höhe von EUR 78.479,95 (Vorjahr EUR 81.164,66).

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 4.133.003,38 (Vorjahr EUR 4.648.128,06) enthalten.



Passiva

Eigenkapital

Das Eigenkapital entwickelt sich wie folgt:

	Komplementär	Private Equity Consult GmbH	balandis Verwaltungs GmbH	ATC Treuhand GmbH	Treugeber	Gesamt
	EURO	EURO	EURO	EURO	EURO	EURO
Kapitalkonto I						
Beteiligungskapital	0,00	692.800,50	2.556,46	2.348,36	56.909.342,26	57.607.047,58
Ausstehende Einlagen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Stand 01.01.2017	0,00	692.800,50	2.556,46	2.348,36	56.909.342,26	57.607.047,58
Zugang Beteiligungskapital	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Umbuchung Beteiligungskapital	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Abgang Beteiligungskapital	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Kapitalkonto I						
Stand 31.12.2017	0,00	692.800,50	2.556,46	2.348,36	56.909.342,26	57.607.047,58
Kapitalkonto II						
- Agio	0,00	0,00	0,00	0,00	2.845.467,19	2.845.467,19
- kumulierte Jahresergebnisse	0,00	81.652,43	582,12	255,22	5.776.146,17	5.858.635,94
- kumulierte Ausschüttungen	0,00	-478.191,73	-659,07	-1.604,92	-40.667.712,89	-41.148.168,61
Stand 01.01.2017	0,00	-396.539,30	-76,95	-1.349,70	-32.046.099,53	-32.444.065,48
Jahresfehlbetrag	0,00	-21.127,02	-77,95	-74,47	-1.732.014,73	-1.753.294,17
Abschläge auf Liquidationserlöse	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Kapitalkonto II						
Stand 31.12.2017	0,00	-417.666,32	-154,90	-1.424,17	-33.778.114,26	-34.197.359,65
Buchwert Kapitalkonten I+II						
Stand 31.12.2017	0,00	275.134,18	2.401,56	924,19	23.131.228,00	23.409.687,93

Erläuterung:

Das Kapitalkonto I weist das prospektierte Beteiligungskapital in Höhe von EUR 62.252.134,90 zuzüglich der Überzeichnung von EUR 4.374.102,04 aus sowie die Einlage von EUR 5.112,92 der in 1999 eingetretenen Gesellschafter KC Beteiligungs GmbH und balandis Verwaltungs GmbH, abzüglich des zum 31.12.2002 zurückgekauften Anteils eines Beteiligten in Höhe von EUR 25.565,17. Durch Austritte/Kündigungen im Jahr 2013 und 2014 reduzierte sich das Kapital in Höhe von EUR 8.998.737,11. Somit ergibt sich zum 31.12.2017 ein Beteiligungskapital in Höhe von EUR 57.607.047,58.

Das Kapitalkonto II setzt sich zusammen aus dem Agio in Höhe von EUR 2.845.467,19, den aufgelaufenen Jahresergebnissen für den Zeitraum 1992 bis 2017 in Höhe von EUR 4.105.341,77, abzüglich den aufgelaufenen Ausschüttungen in diesem Zeitraum in Höhe von EUR 41.148.168,61. Im Berichtsjahr wurde dabei eine Umgliederung zwischen aufgelaufenen Jahresergebnissen und Ausschüttungen bis 2013 in Höhe von EUR 1.555.507,14 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 9.930,00 (Vorjahr EUR 12.330,00) bestehen im Wesentlichen aus Rückstellungen für laufenden Gebühren sowie Rückstellungen für Rechts- und Beratungskosten.

Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten betragen EUR 38.119,79 (Vorjahr EUR 392.973,58).

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von EUR 3.642,37 (Vorjahr EUR 87.355,16) sind in voller Höhe Verbindlichkeiten an Gesellschafter.

Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht sind im Jahr 2017 in Höhe von EUR 10.943,30 (Vorjahr EUR 278.406,99) angefallen. Hierbei handelt es sich um Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern.

Unter den sonstigen Verbindlichkeiten sind Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern in Höhe von EUR 4.516,71 (Vorjahr EUR 5.114,88) enthalten.

Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten 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	3.642,37	3.642,37	0,00	0,00	0,00	
Vorjahr	87.384,91	87.384,91	0,00	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	10.943,30	10.943,30	0,00	0,00	0,00	
Vorjahr	278.406,99	278.406,99				
Sonstige Verbindlichkeiten	23.534,12	23.534,12	0,00	0,00	0,00	
Vorjahr	27.181,68	27.181,68	0,00	0,00	0,00	
Gesamtbetrag	38.119,79	38.119,79	0,00	0,00	0,00	
Vorjahr	392.973,58	392.973,58	0,00	0,00	0,00	

In den sonstigen Verbindlichkeiten sind keine Verbindlichkeiten aus Steuern (Vorjahr EUR 0,00) enthalten.



3. Gewinn und Verlustrechnung

Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse betragen EUR 0,00 (Vorjahr EUR 217.355,48), da die letzte Immobilie in 2016 veräußert wurde. Die Umsatzerlöse im Vorjahr betreffen die ersten 5 Monate des Jahres bis zur Veräußerung.

Sonstige betriebliche Erträge und Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Erträge in Höhe von EUR 3.008,25 (Vorjahr EUR 1.785.893,75) resultieren im Wesentlichen aus Erträgen aus Nebenkostenabrechnungen, im Vorjahr aus Zuschreibungen aus Beteiligungen an Unternehmen.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen betragen insgesamt EUR 178.726,92 (Vorjahr EUR 675.055,07). Diese betreffen im Wesentlichen laufende Gebühren mit EUR 173.592,62 (Vorjahr EUR 548.919,09), sowie Aufwendungen für Rechts- und Beratungskosten in Höhe von EUR 4.260,83 (Vorjahr EUR 23.033,02).

Materialaufwand

Die Aufwendungen für Betriebsstoffe und für bezogene Waren in Höhe von EUR 0,00 (Vorjahr EUR 76.101,44) betreffen Aufwendungen für Betriebskosten. Die Aufwendungen für bezogene Leistungen in Höhe von EUR 0,00 (Vorjahr EUR 2.915,17) setzen sich aus Aufwendungen für Instandhaltungen zusammen.

Abschreibungen

Die Abschreibungen auf Sachanlagen betragen EUR 0,00 (Vorjahr EUR 24.140,99).

Zinserträge

Die Zinserträge in Höhe von EUR 2.923,41 (Vorjahr EUR 5.654,01) betreffen die Verzinsung der Forderungen gegen Treugeber aus Quellensteuervorauszahlungen 2006.

Außerplanmäßige Abschreibung / Zuschreibungen auf Finanzanlagen

Im Berichtsjahr wurde eine außerplanmäßige Abschreibung auf die Finanzanlagen in Höhe von EUR 1.580.498,91 (Vorjahr Zuschreibung in Höhe von EUR 1.759.889,25) vorgenommen.

Steuern

Die sonstigen Steuern in Höhe von EUR 0,00 (Vorjahr 9.615,91) betreffen 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 19.06.2018 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.

Im Mai 2018 wurde ein Abschlag auf Liquidationserlöse in Höhe von EUR 8.549.000,00, ca. 15% bezogen auf das gezeichnete Beteiligungskapital (nominal ohne Agio), an die Treugeber / Gesellschafter geleistet.

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 seit 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 Elfte Dreiländer Beteiligung DLF 92/11 - KC Beteiligungs GmbH & Co. KG i. L. beträgt EUR 692.800,50 (Beteiligung 1,2026%) und wurde von der KC Beteiligungs GmbH am 10.03.2014 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 Elfte Dreiländer Beteiligung DLF 92/11 - KC Beteiligungs GmbH & Co. KG i. L. beträgt EUR 2.556,46 (Beteiligung: 0,0044 %).

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 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 Elfte Dreiländer Beteiligung DLF 92/11 - KC Beteiligungs GmbH & Co. KG i. L. beträgt EUR 2.348,36 (Beteiligung: 0,0041 %).

Treugeber

Der auf Treugeber entfallende, von der Kommanditistin ATC Treuhandgesellschaft mbH als Treuhänderin gehaltene Anteil am Nominalkapital (Beteiligungskapital) der DLF 92/11 - KC Beteiligungs GmbH & Co. KG i. L. beträgt zum Stichtag 31.12.2017 EUR 56.909.342,26 (Beteiligung: 98,7889 %).

Ergebnisverwendung

Der Jahresfehlbetrag des Geschäftsjahres in Höhe von EUR 1.753.294,17 (Vorjahr Jahresüberschuss EUR 1.221.074,66) wurde den jeweiligen Kapitalkonten belastet bzw. gutgeschrieben.

