



## Geschäftsbericht 2017

DLF 93/14



Dreiländer Beteiligung Objekt  
DLF 93/14 - 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
Bestätigungsvermerk	20



### **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 OBJEKT  
DLF 93/14 - KC Beteiligungs GmbH & Co. KG i. L.  
vertreten durch die Liquidatoren

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

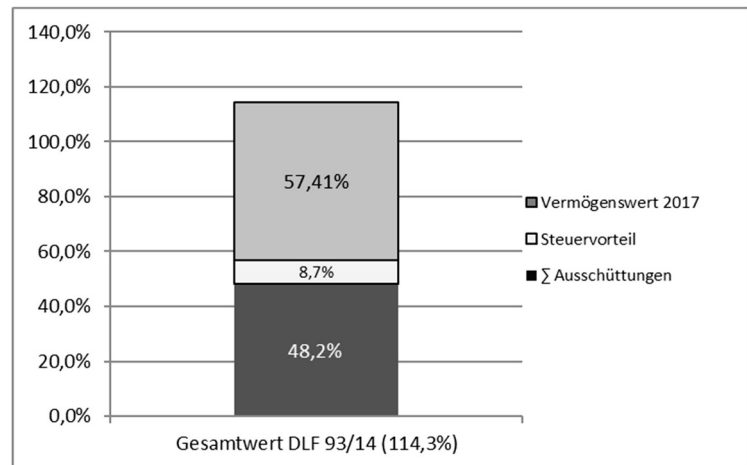
Helmut Cantzler - Geschäftsführer  
der ATC Treuhandgesellschaft mbH  
(Treuhandkommanditistin und Liquidatorin)



## 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 Neue Flora in Hamburg den erzielten Kaufpreis abzüglich Transaktionskosten angesetzt. 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 dem persönlich haftenden Gesellschafter und der Treuhandkommanditistin haben 56,30% des Treugeberkapitals unmittelbar abgestimmt. Für die nicht selbst an der Beschlussfassung teilnehmenden Treugeber hat die Treuhandkommanditistin in Ausübung des Treuhandvertrages an der Abstimmung teilgenommen. Den Abstimmungspunkten wurde, wie nachstehend aufgeführt, zugestimmt.

Beschlussantrag	Zustimmung (%)
1. Genehmigung Jahresabschluss	99,41
2. Entlastung der Liquidatoren	94,19
3. Entlastung der Treuhandkommanditistin	98,20
4. Bestellung der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft für das Geschäftsjahr 2018	99,59

Damit wurde allen Beschlussanträgen mit der erforderlichen Mehrheit zugestimmt.



## Fondsdaten

Firma:	Dreiländer Beteiligung Objekt DLF 93/14 - Walter Fink - KG i. L.
Handelsregister:	Stuttgart HRA 728939 (vormals München HRA 68948)
Tag der Eintragung:	08.08.2013 (31.03.1993)
Sitz der Gesellschaft:	Stuttgart (vormals München)
Dauer der Gesellschaft:	Auflösung der Gesellschaft mit Wirkung zum Ablauf des 30.06.2014 laut Liquidationsbeschluss vom Mai 2014; ursprünglich 31.12.2043.
Gesellschafter:	<p>Komplementärin:</p> <p>- KC Beteiligungs GmbH 0,00 EUR</p> <p>Kommanditisten:</p> <p>- ATC GmbH 2.130,04 EUR</p> <p>- Private Equity Consult GmbH 1.945.465,60 EUR</p> <p>- balandis Verwaltungs mbH 2.556,46 EUR</p> <p>- Treugeber 190.765.557,33 EUR</p> <p>- Kündigung Treugeber -17.281.666,18 EUR</p> <p>Summe: 175.434.043,25 EUR</p>
Anzahl Anteile:	5.177 (Stand 31.12.2017)
Haftung der Kommanditisten:	Beschränkt sich grundsätzlich auf die im Handelsregister eingetragene Hafteinlage in Höhe von EUR 17.543.356,00 (Stand 31.12.2017).
Platzierung/Schließung:	1993/1994

## Investitionsteil Deutschland

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

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

### Wohn- und Geschäftshaus Marienstraße, Zwickau

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

### Bürohaus Äußere Schneeberger-/Breithauptstraße, Zwickau

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

## Neue Flora, Hamburg

### Objektdaten

Standort:	Hamburg-Altona
Grundstücksfläche:	12.577 qm
Abschluss Kaufvertrag:	30.06.1993
Kaufpreis:	EUR 79.761.533,47 (netto) zzgl. Maklergebühren
	Abweichungen zum Prospekt: keine / Datum letzte Kaufpreisrate: 30.12.1993
Fertigstellung/Erweiterung:	Oktober 1995
Mieter:	siehe Vermietungssituation



Jährliche Anfangsmiete:	EUR 6.603.937,97 (Hauptmieter)
	EUR 1.060.788,00 (Einzelmietverträge)
Miete 2017:	EUR 4.329.139,27
Mietvertragslaufzeit:	nach Einzelmietverträgen unterschiedlich
Nebenkosten:	Für jede Mieteinheit (Mietvertrag) separat geregelt

**Finanzierung**

	Ist
Grundsulddarlehen, ursprünglich lt. Darlehensvertrag	EUR 61.355.025,74 (DM 120.000.000,00)
Disagio	10 % (EUR 6.135.502,57 / DM 12.000.000,00)
Zins bis 31.12.2003	5,68 %
Zins ab 01.01.2004 bis 30.06.2013 (gemäß Zinssatzwap)	5,35 % zuzüglich 1,30 % Kreditmarge der HypoVereinsbank
Zins ab 01.07.2013 (gemäß Zinssatzwap)	1,32 % zuzüglich 1,30 % Kreditmarge der HypoVereinsbank
Tilgungsbeginn	01.02.1994
Tilgung	2,00 % zzgl. ersparter Zinsen
Stand Grundsulddarlehen per 31.12.2017	EUR 0,00
Kumulierte Tilgungen bis 31.12.2017	EUR 61.335.025,74
Bestellte Sicherheit: Eingetragen im Grundbuch zu Hamburg-Altona, Band 122, Blatt 4853, zugunsten der Bayerischen Hypotheken- und Wechselbank AG, München	EUR 68.001.820,20 (DM 133.000.000,00)

**Vermietungssituation**

Im Jahr 2017 war das Objekt fast vollständig vermietet. Das Objekt wurde mit dem Kaufvertrag vom 24.10.2018 für EUR 69.577.770,00 veräußert.

**Objektzustand**

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

**Versicherungsschutz**

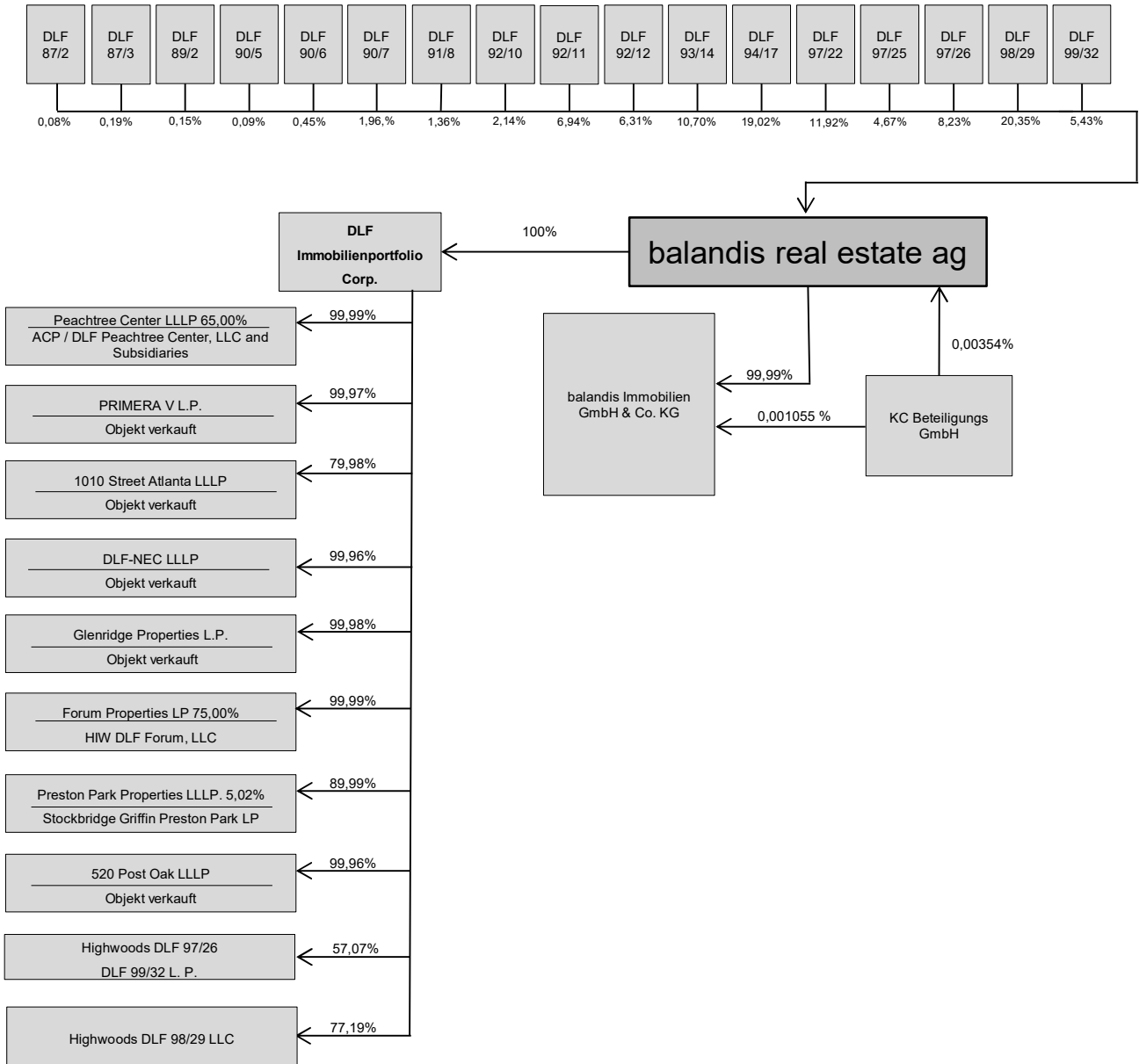
Gemäß Rahmenvertrag unter der Federführung der FM Affiliatet in Frankfurt, gültig ab 01.01.2005, besteht eine Mietverlustversicherung (Police-Nr.: GE 501021 / 282556), eine Sachversicherung (Police-Nr.: GE 501021 /319181) sowie eine Haus- und Grundhaftpflichtversicherung gemäß Rahmenvertrag der Allianz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

**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 3.855.458 Aktien.



Organigramm der balandis real estate ag – Stand 31.12.2017







# DLF 93/14 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
<b>AKTIVA</b>			<b>PASSIVA</b>	
<b>A. Anlagevermögen</b>			<b>A. Eigenkapital</b>	
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			I. Kapitalkonto I (Beteiligungskapital)	
1. Selbst geschaffene gew erbl. Schutzr. u. ähnl. Rechte u. Werte	0,00	0,00	1. Komplementärin	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	2. Kommanditisten	175.434.043,25
3. Geschäfts- oder Firmenwert	0,00	0,00		<u>175.434.043,25</u>
4. Geleistete Anzahlungen	0,00	0,00		
II. Sachanlagen			II. Kapitalkonto II	
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Bauten einschl. d. Bauten auf fremden Grundst.	43.301.914,68	44.542.627,01	1. Komplementärin	0,00
2. Technische Anlagen und Maschinen	0,00	0,00	2. Kommanditisten	-1.035.143,84
3. Andere Anlagen, Betriebs- u. Geschäftsausst.	30.647,23	1.555,51		<u>-97.552.162,21</u>
4. Geleistete Anzahlungen u. Anlagen im Bau	17.329,44	159.684,65		<u>77.881.881,04</u>
	<u>43.349.891,35</u>	<u>44.703.867,17</u>		<u>79.586.658,89</u>
III. Finanzanlagen			B. Rückstellungen	
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	0,00	0,00	1. Rückst. f. Pensionen u. ähnliche Verpfl.	0,00
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	0,00	0,00	2. Steurrückstellungen	0,00
3. Beteiligungen	21.628.246,41	32.128.948,18	3. Sonstige Rückstellungen	441.550,00
4. Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	0,00	0,00		<u>441.550,00</u>
5. Wertpapiere des Anlagevermögens	0,00	0,00	C. Verbindlichkeiten	
6. Sonstige Ausleihungen	0,00	0,00	1. Anleihen	0,00
	<u>21.628.246,41</u>	<u>32.128.948,18</u>	2. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	0,00
B. Umlaufvermögen			3. Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	0,00
I. Forderungen u. sonst. Vermögensgegenstände			4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen u. Leistungen	159.117,93
1. Forderungen aus Lieferungen u. Leistungen	70.958,98	124.781,21	5. Verbindlichkeiten aus der Annahme gezogener Wechsel und der Ausstellung eigener Wechsel	0,00
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	0,00	0,00	6. Verbindlichkeiten gegenüber verbund. Unternehmen	0,00
3. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	8.051.697,46	23.243,63	7. Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	16.305,83
4. Sonstige Vermögensgegenstände	296.660,43	455.771,67	8. Sonstige Verbindlichkeiten	153.005,05
	<u>8.419.316,87</u>	<u>603.796,51</u>		<u>328.428,81</u>
II. Wertpapiere	0,00	0,00		<u>16.305,83</u>
III. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks	4.932.379,74	3.385.271,87		<u>66.670,82</u>
	<u>339.586,65</u>	<u>0,00</u>		<u>964.174,84</u>
C. Rechnungsabgrenzungsposten	0,00	0,00	D. Rechnungsabgrenzungsposten	17.561,17
	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>		<u>0,00</u>
	<u>78.669.421,02</u>	<u>80.821.883,73</u>		<u>78.669.421,02</u>
	<u>80.821.883,73</u>	<u>80.821.883,73</u>		<u>80.821.883,73</u>



**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 GUV / EÜ
	2017 EUR	Vorjahr EUR	2017 EUR	Vorjahr EUR	EUR
<b>1. Umsatzerlöse</b>					
<u>Immobilien</u>					
Mieterträge aus Vorjahren	0,00	0,00	0,00	0,00	
Ertrag Miete Fremdnutzung	3.993.681,79	3.526.035,46	4.003.764,28	3.625.591,08	
Ertrag Miete Umsatzmiete	335.457,48	334.233,95	335.457,48	334.233,95	
Ertrag Nebenkosten-Vorauszahlungen	911.573,40	791.480,69	911.356,71	795.869,75	
Ertrag aus Betriebskostenpauschale	518,04	759,04	518,04	944,63	
Abrechnungsergebnis Nebenkosten	34.489,97	273.769,20	303.213,26	146.087,39	
Sonstige Erlöse	8.203,58	4.088,23	0,00	0,00	
Erlösschmälerung Vermietung	0,00	-2.937,21	0,00	0,00	
Zahlungsdifferenzen / Erlösschmälerungen	-0,09	-8,00	0,00	0,00	
Vereinnahmte Umsatzsteuer	0,00	0,00	222.568,36	229.432,41	
Umsatzsteuererstattungen	0,00	0,00	0,00	0,00	
	<b>5.283.924,17</b>	<b>4.927.421,36</b>	<b>5.776.878,13</b>	<b>5.132.159,21</b>	<b>-492.953,96</b>
<b>2. Erhöhung oder Verminderung des Bestands an fertigen und unfertigen Erzeugnissen</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>3. Andere aktivierte Eigenleistungen</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>4. Sonstige betriebliche Erträge</b>					
Skonto-Ertrag	398,84	1.585,51	0,00	0,00	
Ertrag aus Währungskursdifferenzen	0,00	0,00	0,00	0,00	
Ertrag aus Währungsbewertung	0,00	0,00	0,00	0,00	
Ertrag aus Kleindifferenzen Rechnungseingang	0,03	0,02	0,00	0,00	
Sonstige Erlöse	88,23	55.037,24	0,00	0,00	
Sonstige betriebliche Erträge	0,00	0,00	0,00	0,00	
Ertrag aus der Auflösung von Rückstellungen	350,00	4.468,30	0,00	0,00	
Ertrag aus Zuschreibungen auf Sachanlagen	0,00	3.778.151,92	0,00	0,00	
Ertrag aus Zuschreibungen beteil. Unternehmen	0,00	2.749.817,76	0,00	0,00	
Gewinn Abfindungsmehrwert	0,00	0,00	0,00	0,00	
Mehrerlös Anlagen-Abgang	0,00	310.598,22	0,00	0,00	
Pauschalierte EWB auf Forderungen	70.178,38	12.810,52	0,00	0,00	
Versicherungserstattungen	0,00	11.500,00	0,00	0,00	
Erträge aus VSt-Berichtigung § 15a UStG	0,03	0,00	0,00	0,00	
Sonstige vereinnahmte Umsatzsteuer	0,00	0,00	0,00	0,00	
Umsatzsteuererstattungen	0,00	0,00	0,00	0,00	
	<b>71.015,51</b>	<b>6.923.969,49</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>71.015,51</b>
<b>5. Materialaufwand</b>					
a) Aufwendungen für Roh- Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren					
Betriebskosten	999.759,18	839.090,52	976.802,62	906.182,25	
Kleinteile/ Material	95,01	203,76	95,01	203,76	
	<b>999.854,19</b>	<b>839.294,28</b>	<b>976.897,63</b>	<b>906.386,01</b>	
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen					
Instandhaltung	1.018.205,00	1.753.676,43	855.441,56	1.576.577,97	
	<b>2.018.059,19</b>	<b>2.592.970,71</b>	<b>1.832.339,19</b>	<b>2.482.963,98</b>	<b>185.720,00</b>



	GuV-Rechnung 2017 EUR	GuV-Rechnung Vorjahr EUR	Einnahmen- Überschuss- Rechnung 2017 EUR	Einnahmen- Überschuss- Rechnung Vorjahr EUR	Abweichung GUV / EÜ EUR
<b>6. Personalaufwand</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>7. Abschreibungen</b>					
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen					
- Abschreibung Gebäude	1.469.444,42	1.524.332,69	1.686.203,65	1.747.718,89	
- Abschreibung Einrichtung	2.746,48	952,09	2.746,48	952,09	
- Sofortabschreibung GWG Betriebsausstattung	0,00	0,00	0,00	0,00	
- Außerplanmäßige Abschreibung auf Sachanlagen	0,00	0,00	0,00	0,00	
	<b>1.472.190,90</b>	<b>1.525.284,78</b>	<b>1.688.950,13</b>	<b>1.748.670,98</b>	
b) auf Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens, soweit diese die in der Kapitalgesellschaft üblichen Abschreibungen überschreiten	0,00	0,00	0,00	0,00	
	<b>1.472.190,90</b>	<b>1.525.284,78</b>	<b>1.688.950,13</b>	<b>1.748.670,98</b>	<b>-216.759,23</b>
<b>8. Sonstige betriebliche Aufwendungen</b>					
Versicherungen	60.183,33	72.546,15	60.183,33	82.122,10	
Maklerkosten/ Vermietungsanzeigen	15.536,90	433.284,80	0,00	286.974,56	
Marketingkosten	0,00	0,00	0,00	0,00	
Rechts- und Beratungskosten	295.685,53	393.987,29	410.850,43	228.451,19	
Verlust aus Abfindungsmehrwert	0,00	0,00	0,00	0,00	
Abschluss- und Prüfungskosten	19.985,44	20.829,28	16.844,20	9.987,23	
Sachverständige/ Gutachterkosten	4.141,20	5.057,33	8.641,20	6.432,33	
Laufende Gebühren	472.186,09	1.033.564,11	966.680,94	629.061,42	
Sonstige Kosten	5.880,06	1.124,60	5.880,05	1.906,11	
Beiträge/ Gebühren	33.306,79	30.094,35	30.252,99	17.259,95	
Nebenkosten Geldverkehr	9.175,86	1.282,39	9.161,58	1.268,35	
Pauschalierte EWB auf Forderungen	11.980,67	18.935,60	0,00	0,00	
Aufwand aus Währungskursdifferenzen	0,00	0,00	0,00	0,00	
Aufwand aus Währungsbewertung	0,00	0,00	0,00	0,00	
Realisierte Kursverluste	0,00	0,00	0,00	0,00	
Aufwand aus Kleindifferenz Rechnungseingang	0,00	0,03	0,00	0,00	
Aufwand Forderungen wegen Uneinbringlichkeit	0,00	0,00	0,00	0,00	
Aufwand VSt-Berichtigung § 15 a UStG	23.147,57	13.060,68	0,00	0,00	
Mindererlös Anlagenabgang	0,00	0,00	29.976,90	3.500.895,86	
Bezahlte Vorsteuer	0,00	0,00	119.288,37	111.319,09	
Umsatzsteuerzahlungen	0,00	0,00	83.785,78	119.900,76	
	<b>951.209,44</b>	<b>2.023.766,61</b>	<b>1.741.545,77</b>	<b>4.995.578,95</b>	<b>-790.336,33</b>
<b>9. Erträge aus Beteiligungen</b>					
Erträge aus Firmenbeteiligungen	0,00	0,00	0,00	0,00	
Korrektur Beteiligungsertrag	0,00	0,00	0,00	0,00	
<i>davon aus verbundenen Unternehmen</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>			
Einnahmen / Werbungskosten aus Beteiligungen					
- Vermietung und Verpachtung BRD	0,00	0,00	0,00	0,00	
- Vermietung und Verpachtung USA (Progr. Vorbehalt)	0,00	0,00	0,00	0,00	
- Sonstige §23 EStG	0,00	0,00	0,00	0,00	
- Kapitalvermögen mit AbgSt	0,00	0,00	0,00	0,00	
- Kapitalvermögen ohne AbgSt	0,00	0,00	0,00	0,00	
	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>



	GuV- Rechnung	GuV- Rechnung Vorjahr	Einnahmen- Überschuss- Rechnung	Einnahmen- Überschuss- Rechnung	Abweichung GUV / EÜ
	2017 EUR	Vorjahr EUR	2017 EUR	Vorjahr EUR	EUR
<b>10. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</b>					
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	7.324,98	8.778,28	0,00	11.457,54	
Bankzinsen	0,00	0,00	0,00	0,00	
Festgeldzinsen	0,00	0,00	0,00	0,00	
<i>davon aus verbundenen Unternehmen</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>			
	<b>7.324,98</b>	<b>8.778,28</b>	<b>0,00</b>	<b>11.457,54</b>	<b>7.324,98</b>
<b>12. Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens</b>	<b>2.472.957,46</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>13. Zinsen und ähnliche Aufwendungen</b>					
Zinsen Darlehen	0,00	38.547,77	0,00	38.547,77	
Bankzinsen	0,00	71,08	0,00	71,08	
Sonstige Zinsen und ähnliche Aufwendungen	0,00	0,00	0,00	0,00	
Zinsaufwendungen § 233a AO betriebliche Steuern	0,00	0,00	0,00	0,00	
<i>davon an verbundene Unternehmen</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	
	<b>0,00</b>	<b>38.618,85</b>	<b>0,00</b>	<b>38.618,85</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>-1.552.152,33</b>	<b>5.679.528,18</b>	<b>514.043,04</b>	<b>-4.122.216,01</b>	<b>-2.066.195,37</b>
<b>16. Sonstige Steuern</b>					
Grundsteuer	152.825,52	167.514,72	152.825,52	167.514,72	
	<b>152.825,52</b>	<b>167.514,72</b>	<b>152.825,52</b>	<b>167.514,72</b>	<b>0,00</b>
<b>17. Jahresüberschuss / Jahresfehlbetrag</b>	<b>-1.704.977,85</b>	<b>5.512.013,46</b>			
<b>Einnahmen-Überschuss</b>			<b>361.217,52</b>	<b>-4.289.730,73</b>	<b>-2.066.195,37</b>



### 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, wenn an zwei aufeinander folgenden Abschlussstichtagen die Kriterien für eine kleine Gesellschaft erfüllt sind. Die Dreiländer Beteiligung Objekt DLF 93/14 - KC Beteiligungs GmbH & Co. KG i. L. wird seit 08. August 2013 im Handelsregister Stuttgart unter der Nr. HRA 728939 geführt und wurde bis zum 25. April 2017 als Dreiländer Beteiligung Objekt DLF 93/14 - Walter Fink - KG 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 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 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.

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

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

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 Einziehungsrisko 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 %).

Aktive Rechnungsabgrenzungsposten enthalten Aufwendungen, die auf die erwartete Restlaufzeit des jeweils betreffenden Mietvertrages verteilt werden.



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

Die Verbindlichkeiten sind mit dem Erfüllungsbetrag passiviert.

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

## **2. Angaben zu Einzelposten der Bilanz**

### **Aktiva**

#### **Anlagevermögen**

##### Sachanlagen

Im Berichtsjahr wurden keine außerplanmäßigen Abschreibungen auf im Sachanlagevermögen enthaltene Gebäude und Grundstücke (Vorjahr EUR 0,00) und keine Zuschreibungen (Vorjahr EUR 3.778.151,92) vorgenommen. Der Buchwert der "Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken" beträgt zum Stichtag EUR 43.301.914,68 (Vorjahr EUR 44.542.627,01). Der Wert basierend auf dem am 24. Oktober 2018 abgeschlossenen Verkaufsvertrag beträgt für das verbleibende Objekt Neue Flora in Hamburg EUR 69.577.770,00 (Vorjahr EUR 54.200.000,00).

##### Finanzanlagen

Im Berichtsjahr gab es aufgrund einer Kapitalrückzahlung der balandis real estate ag (Unternehmensbeteiligung) einen Teilabgang in Höhe von EUR 8.027.744,31 (Vorjahr EUR 0,00). Außerdem wurde auf diese Unternehmensbeteiligung eine außerplanmäßige Abschreibung in Höhe von EUR 2.472.957,46 (Vorjahr Zuschreibung in Höhe von EUR 2.749.817,76) vorgenommen.

Die Entwicklung des Anlagevermögens gemäß § 284 Abs. 3 HGB ist im Anlagespiegel wiedergegeben.



## DLF 93/14 Geschäftsbericht 2017

- 13 -

### Bruttoanlagenpiegel:

	Anschaffungs- / Herstellungskosten				Kumulierte Abschreibungen				Buchwerte				
	Stand 01.01.2017	Zugänge	Umb- chungen	Abgänge	Stand 31.12.2017	Stand 01.01.2017	Zugänge	Zuschrei- bungen	Umb- chungen	Abgänge	Stand 31.12.2017	Stand 31.12.2017	Stand 31.12.2016
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
Grund und Boden	5.339.244,67	0,00	0,00	0,00	5.339.244,67	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	5.339.244,67	5.339.244,67	5.339.244,67
Gebäude	72.689.103,13	95.027,40	133.704,69	0,00	72.917.835,22	33.485.720,79	1.469.444,42	0,00	0,00	0,00	37.962.670,01	39.203.382,34	39.203.382,34
Außenanlagen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Grundstücke, grundstücksgleiche Bauten einschl. der Bauten auf fremden Grundstücken</b>	<b>78.028.347,80</b>	<b>95.027,40</b>	<b>133.704,69</b>	<b>0,00</b>	<b>78.257.079,89</b>	<b>33.485.720,79</b>	<b>1.469.444,42</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>34.955.165,21</b>	<b>43.301.914,68</b>	<b>44.542.627,01</b>
<b>Betriebs- und Geschäftsausstattung</b>	<b>7.644.652,91</b>	<b>5.858,24</b>	<b>25.979,96</b>	<b>0,00</b>	<b>7.676.491,11</b>	<b>7.643.097,40</b>	<b>2.746,48</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>7.645.843,88</b>	<b>30.647,23</b>	<b>1.555,51</b>
Anlagen im Bau	159.684,65	17.329,44	-159.684,65	0,00	17.329,44	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	17.329,44	159.684,65	159.684,65
<b>SACHANLAGEN</b>	<b>85.832.685,36</b>	<b>118.215,08</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>85.950.900,44</b>	<b>41.128.818,19</b>	<b>1.472.190,90</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>42.601.009,09</b>	<b>43.349.891,35</b>	<b>44.703.867,17</b>
balandis real estate AG	32.193.053,20	0,00	0,00	8.027.744,31	24.165.308,89	64.105,02	2.472.957,46	0,00	0,00	0,00	2.537.062,48	21.628.246,41	32.128.948,18
<b>Beteiligungen</b>	<b>32.193.053,20</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>8.027.744,31</b>	<b>24.165.308,89</b>	<b>64.105,02</b>	<b>2.472.957,46</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>2.537.062,48</b>	<b>21.628.246,41</b>	<b>32.128.948,18</b>
<b>FINANZANLAGEN</b>	<b>32.193.053,20</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>8.027.744,31</b>	<b>24.165.308,89</b>	<b>64.105,02</b>	<b>2.472.957,46</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>2.537.062,48</b>	<b>21.628.246,41</b>	<b>32.128.948,18</b>
<b>ANLAGEVERMÖGEN</b>	<b>118.025.738,56</b>	<b>118.215,08</b>	<b>0,00</b>	<b>8.027.744,31</b>	<b>110.116.209,33</b>	<b>41.192.923,21</b>	<b>3.945.148,36</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>45.138.071,57</b>	<b>64.378.137,76</b>	<b>76.832.815,35</b>



## **Umlaufvermögen**

### Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen nach pauschalierter Einzelwertberichtigung in Höhe von EUR 70.958,98 (Vorjahr EUR 124.781,21) betreffen Forderungen aus ausstehenden Mieten.

Zum Bilanzstichtag bestehen Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht, in Höhe von EUR 8.051.697,46 (Vorjahr EUR 23.243,63). Die Forderungen betreffen Forderungen an Gesellschafter aus Kapitalrückzahlungen in Höhe von EUR 8.027.744,31 (Vorjahr EUR 0,00) und Ausschüttungen aus den Vorjahren in Höhe von EUR 23.953,15 (Vorjahr EUR 23.243,63).

Die sonstigen Vermögensgegenstände in Höhe von EUR 296.660,43 (Vorjahr EUR 455.771,67) bestehen im Wesentlichen aus Forderungen gegen Treugeber aus Quellensteuervorauszahlungen 2006 inkl. aufgelaufenen Zinsen in Höhe von EUR 243.352,63 (Vorjahr EUR 236.737,17) und Forderungen aus Nebenkostenabrechnungen in Höhe von EUR 42.395,00 (Vorjahr EUR 191.300,00).

Unter den sonstigen Vermögensgegenständen sind Forderungen gegen Gesellschafter in Höhe von EUR 243.352,63 (Vorjahr EUR 236.737,17) 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 4.932.379,74 (Vorjahr EUR 3.385.271,87) enthalten.

### Aktive Rechnungsabgrenzungsposten

In den aktiven Rechnungsabgrenzungsposten ist ein Zuschuss im Zusammenhang mit den Mieterausbauten in Höhe von EUR 339.586,65 (Vorjahr EUR 0,00), der über die Restlaufzeit des jeweiligen Mietvertrages aufgelöst wird, enthalten.





**Passiva**

Eigenkapital

Das Eigenkapital entwickelt sich wie folgt:

	Komplementär	PEC Private Equity Consult GmbH	balandis Verwaltungs GmbH	ATC Treuhand GmbH	Treugeber	Gesamt
	EURO	EURO	EURO	EURO	EURO	EURO
<b>Kapitalkonto I</b>						
Beiligungskapital	1.942.909,14	0,00	5.112,92	2.130,04	173.483.891,15	175.434.043,25
Ausstehende Einlagen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Stand 01.01.2017</b>	<b>1.942.909,14</b>	<b>0,00</b>	<b>5.112,92</b>	<b>2.130,04</b>	<b>173.483.891,15</b>	<b>175.434.043,25</b>
Zugang Beteiligungskapital	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Umbuchung Beteiligungskapital	-1.942.909,14	1.945.465,60	-2.556,46	0,00	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>1.945.465,60</b>	<b>2.556,46</b>	<b>2.130,04</b>	<b>173.483.891,15</b>	<b>175.434.043,25</b>
<b>Kapitalkonto II</b>						
- Agio	0,00	0,00	0,00	0,00	8.674.192,51	8.674.192,51
- kumulierte Jahresergebnisse	-217.404,93	0,00	530,87	-232,83	-20.127.428,26	-20.344.535,15
- kumulierte Ausschüttungen	-817.738,91	0,00	-569,27	-920,29	-83.357.613,25	-84.176.841,72
<b>Stand 01.01.2017</b>	<b>-1.035.143,84</b>	<b>0,00</b>	<b>-38,40</b>	<b>-1.153,12</b>	<b>-94.810.849,00</b>	<b>-95.847.184,36</b>
Veränderungen durch Umbuchungen						
- Agio	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- kumulierte Jahresergebnisse	217.404,93	-217.136,02	-268,91	0,00	0,00	0,00
- kumulierte Ausschüttungen	817.738,91	-818.007,86	268,95	0,00	0,00	0,00
Ergebnis aus Abfindungsguthaben	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Jahresfehlbetrag	0,00	-18.912,38	-24,85	-20,97	-1.686.019,65	-1.704.977,85
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>-1.054.056,26</b>	<b>-63,21</b>	<b>-1.174,09</b>	<b>-96.496.868,65</b>	<b>-97.552.162,21</b>
<b>Buchwert Kapitalkonten I+II</b>						
<b>Stand 31.12.2017</b>	<b>0,00</b>	<b>891.409,34</b>	<b>2.493,25</b>	<b>955,95</b>	<b>76.987.022,50</b>	<b>77.881.881,04</b>

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

Durch Austritte von Treugebern seit dem Jahr 2002 von insgesamt EUR 17.281.666,18 vermindert sich das Beteiligungskapital bis zum 31.12.2017 auf EUR 175.434.043,25.



Das Kapitalkonto II setzt sich zusammen aus dem eingezahlten Agio in Höhe von EUR 9.454.423,67, der Verringerung des Agios durch Austritte in Höhe von EUR -780.231,16 den aufgelaufenen Jahresergebnissen aus den Jahren 1992 – 31.12.2017 in Höhe von EUR -22.049.513,00, abzüglich der aufgelaufenen Ausschüttungen für diesen Zeitraum in Höhe von EUR -84.176.841,72. Im Berichtsjahr wurde dabei eine Umgliederung zwischen aufgelaufenen Jahresergebnissen und Ausschüttungen bis 2013 in Höhe von EUR 2.054.585,30 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 441.550,00 (Vorjahr EUR 270.850,00) bestehen im Wesentlichen aus Rückstellungen für ungewisse Verbindlichkeiten, Rechts- und Beratungskosten, Abschluss- und Prüfungskosten sowie Rückstellungen für ausstehende Rechnungen.

#### Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten betragen EUR 328.428,81 (Vorjahr EUR 964.174,84). Unter den Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sind Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern in Höhe von EUR 11.466,48 (Vorjahr EUR 199.317,96) enthalten.

Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht, sind im Jahr 2017 in Höhe von EUR 16.305,83 (Vorjahr EUR 373.950,72) angefallen; davon betreffen EUR 16.305,83 (Vorjahr EUR 373.950,72) Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern.

Unter den sonstigen Verbindlichkeiten sind Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern in Höhe von EUR 14.926,51 (Vorjahr EUR 15.712,81) enthalten.

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	159.117,93	141.990,94	17.126,99	0,00	0,00	
Vorjahr	523.553,30	505.121,52	18.431,78	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Vorjahr	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	16.305,83	16.305,83	0,00	0,00	0,00	
Vorjahr	373.950,72	373.950,72	0,00	0,00	0,00	
Sonstige Verbindlichkeiten	153.005,05	153.005,05	0,00	0,00	0,00	
Vorjahr	66.670,82	66.670,82	0,00	0,00	0,00	
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>328.428,81</b>	<b>311.301,82</b>	<b>17.126,99</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	
Vorjahr	964.174,84	945.743,06	18.431,78	0,00	0,00	



In den sonstigen Verbindlichkeiten sind Verbindlichkeiten aus Steuern in Höhe von EUR 83.665,07 (Vorjahr EUR 0,00) enthalten.

Die passive Rechnungsabgrenzungsposten betreffen in Höhe von EUR 17.561,17 (Vorjahr 0,00) Mietvorauszahlungen.

### **3. Gewinn und Verlustrechnung**

#### Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse der Dreiländer Beteiligung Objekt DLF 93/14 - KC Beteiligung GmbH & Co. KG i. L. wurden im Berichtsjahr in Höhe von EUR 5.275.808,82 (Vorjahr 4.927.421,36) hauptsächlich durch die Vermietung des Objektes Neue Flora in Hamburg erzielt.

#### Sonstige betriebliche Erträge und Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Erträge in Höhe von EUR 79.130,86 (Vorjahr EUR 6.923.969,49) resultieren im Wesentlichen aus Erträgen aus der Auflösung der pauschale Wertberichtigung in Höhe von EUR 70.178,38 (Vorjahr EUR 12.810,52) und sonstigen Erlösen in Höhe von EUR 8.952,48 (Vorjahr EUR 6.053,83). Im Vorjahr umfassten die sonstigen betrieblichen Erträge Zuschreibungen auf Sachanlagen in Höhe von EUR 3.778.151,92 und Finanzanlagen in Höhe EUR 2.749.817,76 sowie Mehrerlöse aus Anlagenabgang in Höhe von EUR 310.598,22 und Versicherungserstattungen in Höhe von EUR 11.500,00.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen betragen insgesamt EUR 951.209,44 (Vorjahr EUR 2.023.766,61). Diese betreffen im Wesentlichen laufende Gebühren mit EUR 472.186,09 (Vorjahr EUR 1.033.564,11), Rechts-, Beratungs-, und Gutachterkosten mit EUR 299.826,73 (Vorjahr EUR 399.044,62), Aufwendungen für Versicherungen in Höhe von EUR 60.183,33 (Vorjahr EUR 72.543,15) und Aufwand für Beiträge und Gebühren in Höhe von EUR 33.306,79 (Vorjahr EUR 30.094,35).

#### Materialaufwand

Die Aufwendungen für Betriebsstoffe und bezogene Waren in Höhe von EUR 999.854,19 (Vorjahr EUR 839.294,28) betreffen Aufwendungen für Betriebskosten. Die Aufwendungen für bezogene Leistungen in Höhe von EUR 1.018.205,00 (Vorjahr EUR 1.753.676,43) setzen sich aus Aufwendungen für Instandhaltungen in Höhe von EUR 977.874,73 (Vorjahr EUR 1.711.287,94) und Wartungen in Höhe von EUR 40.330,27 (Vorjahr EUR 42.388,49) zusammen.

#### Abschreibungen

Abschreibungen auf Sachanlagen und immaterielle Vermögensgegenstände betreffen planmäßige Abschreibungen in Höhe von EUR 1.472.190,90 (Vorjahr EUR 1.525.284,78). Im Berichtsjahr wurden keine außerplanmäßige Abschreibungen auf Sachanlagen vorgenommen (Vorjahr EUR 0,00).

#### Zinserträge

Die Zinserträge in Höhe von EUR 7.324,98 (Vorjahr EUR 8.778,28) sind Zinsen aus Quellensteuer.

#### Zuschreibungen / Außerplanmäßige Abschreibung auf Finanzanlagen

Im Berichtsjahr wurde eine außerplanmäßige Abschreibung auf die Finanzanlagen in Höhe von EUR 2.472.957,46 (Vorjahr Zuschreibung in Höhe von EUR 2.749.817,76) vorgenommen.



#### Zinsaufwendungen

Die Zinsaufwendungen resultieren im Vorjahr in voller Höhe aus der Finanzierung der Immobilien.

#### Steuern

Bei den ausgewiesenen Steuern in Höhe von EUR 152.825,52 (Vorjahr EUR 167.514,72) 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 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.

Das Objekt Neue Flora wurde im Jahr 2018 mit dem Kaufvertrag vom 24.10.2018 zum Kaufpreis von EUR 69.577.770,00 verkauft. Der Übergang von Nutzen und Lasten auf den Käufer wird im ersten Quartal 2019 erwartet.

### **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. Die Geschäftsführung und Vertretung obliegt seit dem 01.07.2014 den beiden, durch Gesellschafterbeschluss bestimmten, Liquidatoren KC Beteiligungs GmbH, Stuttgart, die jetzt zugleich Komplementärin ist, und der ATC Treuhandgesellschaft mbH, Stuttgart, die zugleich wie bisher Treuhandkommanditistin ist. 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 Stuttgart.

Das Beteiligungskapital an der Dreiländer Beteiligung Objekt DLF 93/14 - KC Beteiligungs GmbH & Co. KG i. L. beträgt EUR 1.945.465,60 (Beteiligung 1,1089 %) und wurde von der KC Beteiligungs GmbH am 26.04.2017 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.

Die Beteiligung am Nominalkapital der Dreiländer Beteiligung Objekt DLF 93/14 KC Beteiligungs GmbH & Co. KG i. L. beträgt zum Stichtag 31.12.2017 EUR 2.556,46 (0,0015 %).

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 Objekt DLF 93/14- KC Beteiligungs GmbH & Co. KG i. L. (vorher Dreiländer Beteiligung Objekt DLF 93/14 - Walter Fink - KG i. L.) beträgt zum Stichtag 31.12.2017 EUR 2.130,04 (0,0012 %).

### Treugeber

Der auf Treugeber entfallende, von der Kommanditistin ATC Treuhandgesellschaft mbH als Treuhänderin gehaltene Anteil am Nominalkapital (Beteiligungskapital) der Dreiländer Beteiligung Objekt DLF 93/14- KC Beteiligungs GmbH & Co. KG i. L. (vorher Dreiländer Beteiligung Objekt DLF 93/14 - Walter Fink - KG i. L.) beträgt zum Stichtag 31.12.2017 EUR 173.483.891,15 (98,8884 %).

### **Ergebnisverwendung**

Der Jahresfehlbetrag des Geschäftsjahres in Höhe von EUR 1.704.977,85 (Vorjahr Jahresüberschuss EUR 5.512.013,46) wurde den jeweiligen Kapitalkonten belastet bzw. gutgeschrieben.



**Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers**

Unter der Bedingung, dass der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2016 in der uns vorliegenden und von uns geprüften Fassung festgestellt wird, erteilen wir den nachstehenden Bestätigungsvermerk:

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

Wir haben den Jahresabschluss - bestehend aus Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang - unter Einbeziehung der Buchführung der **Dreiländer Beteiligung Objekt DLF 93/14 - KC Beteiligungs GmbH & Co. KG i. L., Stuttgart**, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2017 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung des Jahresabschlusses nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung abzugeben. Die Prüfung der die einzelnen Treuhandverhältnisse betreffenden Unterkonten ist nicht Gegenstand unseres Auftrags.

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

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft.

München, 13. Dezember 2018

**Ebner Stolz GmbH & Co. KG**

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft

Uwe Harr  
Wirtschaftsprüfer

Wolfram Bartuschka  
Wirtschaftsprüfer



