



Geschäftsbericht 2017

DLF 97/22



Dreiländer Beteiligung Objekt -
Wuppertal DLF 97/22 - 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	8
Gewinn- und Verlustrechnung und Einnahmen-Überschussrechnung	9
Bestätigungsvermerk	21



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 - WUPPERTAL

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

vertreten durch die Liquidatoren

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

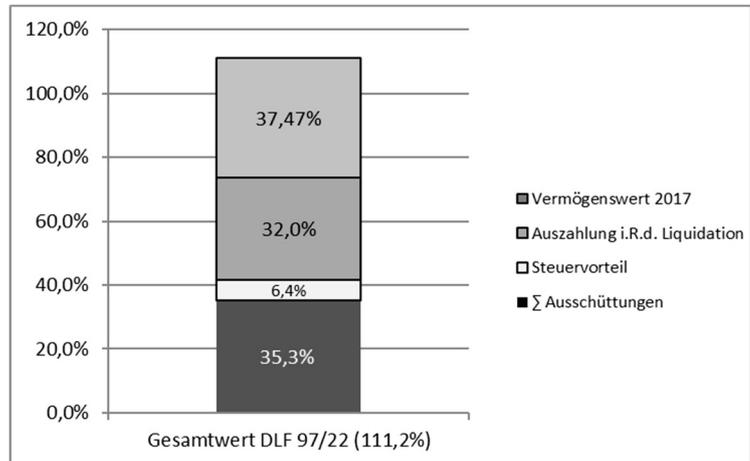
Helmut Cantzler - Geschäftsführer
der ATC Treuhandgesellschaft mbH
(Treuhandkommanditistin und Liquidatorin)



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, der Teilauszahlung aus dem Liquidationsüberschuss 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.



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 39,56% 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	99,23
2. Entlastung der Liquidatoren	93,48
3. Entlastung der Treuhandkommanditistin	96,97
4. Bestellung der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft für das Geschäftsjahr 2018	99,54

Damit wurde allen Beschlussanträgen mit der erforderlichen Mehrheit zugestimmt.



Fondsdaten

Firma:	Dreiländer Beteiligung Objekt - Wuppertal - DLF 97/22 - KC Beteiligungs GmbH & Co. KG i. L.
Handelsregister:	Stuttgart HRA 728921 (vormals München HRA 71275)
Tag der Eintragung:	12.08.2013 (10.07.1997)
Sitz der Gesellschaft:	Stuttgart (vormals München)
Dauer der Gesellschaft:	Auflösung der Gesellschaft mit Wirkung zum Ablauf des 30.06.2014 laut Liquidationsbeschluss vom Mai 2014; ursprünglich 31.12.2037
Gesellschafter:	<p>Komplementär:</p> <p>- KC Beteiligungs GmbH 0,00 EUR</p> <p>Kommanditisten:</p> <p>- ATC Treuhand GmbH 3.556,55 EUR</p> <p>- PEC Private Equity Consult GmbH 1.485.302,92 EUR</p> <p>- balandis Verwaltungs GmbH 2.556,46 EUR</p> <p>- Treugeber 142.926.532,47 EUR</p> <p>- Kündigung Treugeber -25.232.254,07 EUR</p> <p>Summe: 119.185.694,33 EUR</p>
Anzahl Anteile:	4.055 (Stand 31.12.2017)
Haftung der Kommanditisten:	Beschränkt sich grundsätzlich auf die im Handelsregister eingetragene Hafteinlage in Höhe von EUR 11.918.536,00 (Stand 31.12.2017).
Platzierung/Schließung:	1996/1997

Investitionsteil Deutschland

CinemaxX, Göttingen

Das Objekt wurde zusammen mit den CinemaxX-Kinos in Wuppertal, Regensburg (balandis 97/26 GmbH & Co KG i.L.) und Bremen (Schweiz-Deutschland-USA Dreiländer Beteiligung - Objekt DLF 97/25 - KC Beteiligungs GmbH & Co. KG i.L.) Ende 2016 verkauft. Der Übergang von Nutzen und Lasten auf den neuen Eigentümer erfolgte zum 01.04.2017. Für das Objekt in Göttingen konnte ein Kaufpreis in Höhe von EUR 16.100.000,00 erzielt werden.

CinemaxX, Wuppertal

Das Objekt wurde zusammen mit den CinemaxX-Kinos in Göttingen, Regensburg (balandis 97/26 GmbH & Co KG i.L.) und Bremen (Schweiz-Deutschland-USA Dreiländer Beteiligung - Objekt DLF 97/25 - KC Beteiligungs GmbH & Co. KG i.L.) Ende 2016 verkauft. Der Übergang von Nutzen und Lasten auf den neuen Eigentümer erfolgte zum 01.04.2017. Für das Objekt in Wuppertal konnte ein Kaufpreis in Höhe von EUR 24.700.000,00 erzielt werden.

Appartementshäuser SI-Centrum Stuttgart

Objektdaten

Standort:	Stuttgart
Grundstücksfläche:	3.116 qm
Abschluss Kaufvertrag:	06.12.1996
Kaufpreis:	EUR 21.348.992,50
	Abweichungen zum Prospekt: keine
	Datum letzte Kaufpreisrate: 23.06.1998



Fertigstellung:	1998
Mieter:	Appartement House SI Betriebs GmbH
Jährliche Anfangsmiete:	EUR 1.642.230,16
Miete 2017:	EUR 755.391,64
Mietvertragslaufzeit:	28.02.2023
Mietoption:	5 x 3 Jahre
Nebenkosten:	Sämtliche mit der Verwaltung und Bewirtschaftung des Mietgegenstandes zusammenhängenden Betriebs- und Nebenkosten, einschließlich sämtlicher Versicherungen - ausgenommen der Mietausfallversicherung - Verwaltergebühren, öffentliche Abgaben, etc., zzgl. Umsatzsteuer, auch soweit diese nicht umlagefähig sind, trägt der Mieter.

Finanzierung

	Ist
Grundsulddarlehen, ursprünglich lt. Darlehensvertrag	EUR 12.809.395,50 (DM 25.053.000,00)
Disagio	10 % (EUR 1.280.935,55)
Zins bis 31.12.2006	5,08 %
Zins ab 01.01.2007 bis 31.12.2016	7,08 %
Tilgungsbeginn	01.01.1998
Tilgung bis 31.12.2006	2,00 % zzgl. ersparter Zinsen
Tilgung ab 01.01.2007 bis 31.12.2017	4,70 % zzgl. ersparter Zinsen
Stand Grundsulddarlehen per 31.12.2017	EUR 0,00
Kumulierte Tilgungen bis 31.12.2017	EUR 12.809.395,50
Bestellte Sicherheit:	
Eingetragen im Grundbuch zu Stuttgart-Möhringen Nr. 16.684, zugunsten der Landesbank Hessen-Thüringen Girozentrale, Frankfurt am Main	EUR 12.809.395,50 (DM 25.053.000,00)

Vermietungssituation

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

Am 22.12.2017 wurde für die Appartementhäuser SI-Suites, Stuttgart zusammen mit dem Objekt von der Schwester-gesellschaft Dreiländer Beteiligung Objekt DLF 94/17 - KC Beteiligungs GmbH & Co. KG i. L. SI-Centrum Stuttgart (Bauphase I und II), Stuttgart, ein Kaufvertrag geschlossen.

Der Kaufpreis für Appartementhäuser SI-Suites Stuttgart beträgt EUR 9.272.414,00. Die Kaufpreiszahlung erfolgte am 30.04.2018. Übergang von Nutzen und Lasten erfolgten per 01.05.2018.

Objektzustand

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



Versicherungsschutz

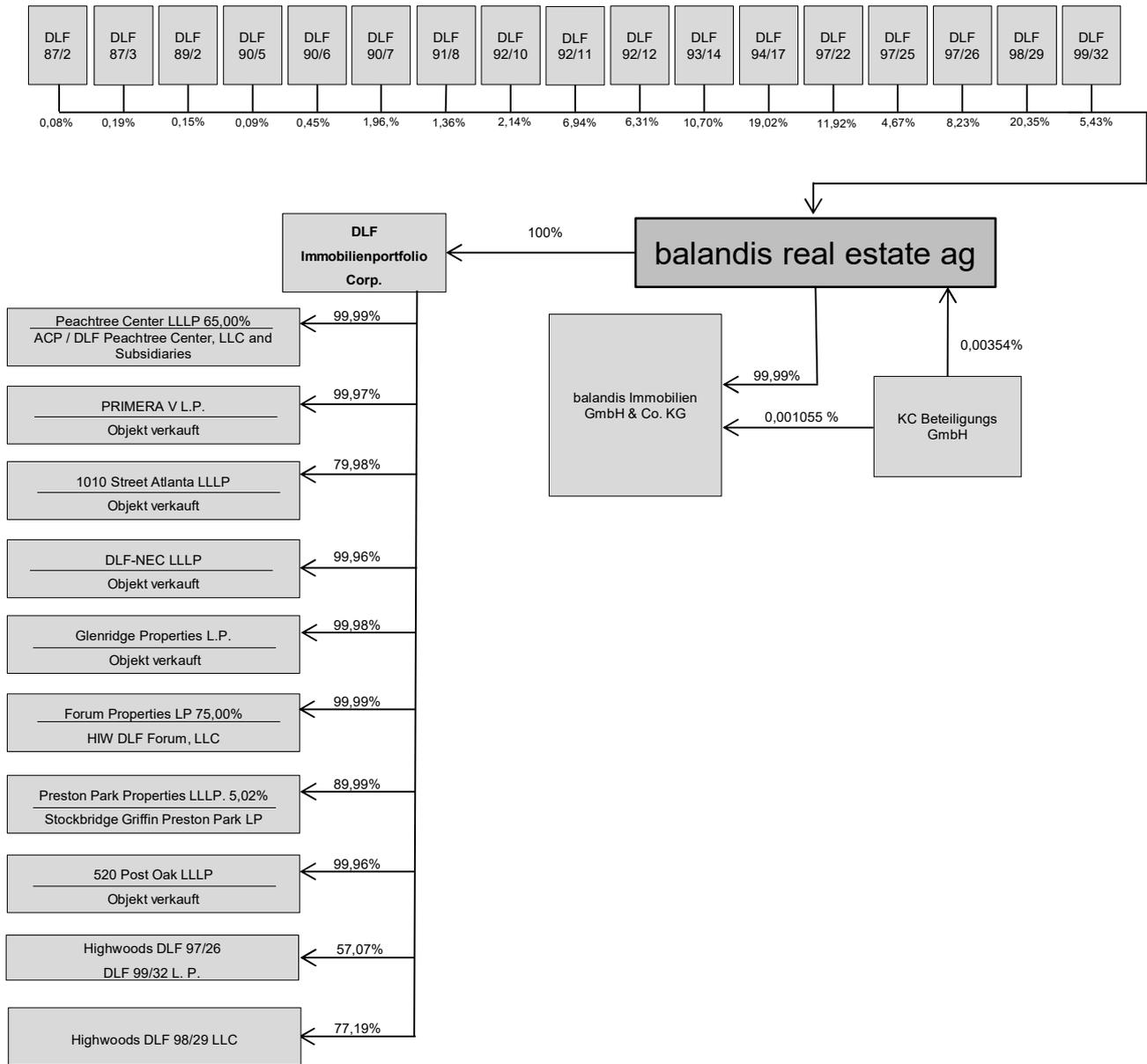
Gemäß Rahmenvertrag unter der Federführung der FM Affiliat in Frankfurt, gültig seit 01.01.2005, besteht eine Mietverlustversicherung (Police-Nr.: GE 501021/282571), des Weiteren eine Sachversicherung (Police-Nr.: GE 501021/319188) gemäß Rahmenvertrag der Allianz Versicherungs AG (VS-Nr. GHA 60/0425/1626963).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

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 4.292.257 Aktien.



Organigramm der balandis real estate ag – Stand 31.12.2017





DLF 97/22 Geschäftsbericht 2017

Bilanz zum 31.12.2017

	Buchwert 31.12.2017 EUR	Vorjahr 31.12.2016 EUR
PASSIVA		
A. Eigenkapital		
I. Kapitalkonto I (Beteiligungskapital)		
1. Komplementärin	0,00	1.482.746,46
2. Kommanditisten	119.185.694,33	117.702.947,87
	<u>119.185.694,33</u>	<u>119.185.694,33</u>
II. Kapitalkonto II		
1. Komplementärin	0,00	-875.222,60
2. Kommanditisten	-77.251.111,01	-61.819.980,32
	<u>-77.251.111,01</u>	<u>-62.695.202,92</u>
	<u>41.934.583,32</u>	<u>56.490.491,41</u>
B. Rückstellungen		
1. Rückst. f. Pensionen u. ähnliche Verpf.	0,00	0,00
2. Steuerrückstellungen	0,00	0,00
3. Sonstige Rückstellungen	191.100,00	25.718,88
	<u>191.100,00</u>	<u>25.718,88</u>
C. Verbindlichkeiten		
1. Anleihen	0,00	0,00
2. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	0,00	8.393.192,47
3. Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	0,00	0,00
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen u. Leistungen	236.916,55	415.908,10
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	22.735,00	404.762,92
8. Sonstige Verbindlichkeiten	755.827,22	160.631,08
	<u>1.015.478,77</u>	<u>9.374.494,57</u>
D. Rechnungsabgrenzungsposten		
	0,00	0,00
	<u>43.141.162,09</u>	<u>65.890.704,86</u>
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, 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
	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Bauten	4.864.424,40	17.397.307,93
einschl. d. Bauten auf fremden Grundst.	0,00	0,00
2. Technische Anlagen und Maschinen	910.734,93	911.900,16
3. Andere Anlagen, Betriebs- u. Geschäftsausst.	315.068,73	321.551,25
4. Geleistete Anzahlungen u. Anlagen im Bau	6.090.228,06	18.630.759,34
	<u>12.180.456,12</u>	<u>37.060.459,48</u>
III. Finanzanlagen		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	0,00	0,00
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	0,00	0,00
3. Beteiligungen	24.078.589,90	35.768.954,75
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>24.078.589,90</u>	<u>35.768.954,75</u>
B. Umlaufvermögen		
I. Forderungen u. sonst. Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Lieferungen u. Leistungen	32.922,74	4.514,81
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	0,00	0,00
3. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	8.937.236,95	26.299,58
4. Sonstige Vermögensgegenstände	580.236,10	965.347,67
	<u>9.550.395,79</u>	<u>996.162,06</u>
II. Wertpapiere		
	0,00	0,00
III. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks		
	3.421.948,34	10.494.828,71
C. Rechnungsabgrenzungsposten		
	0,00	0,00
	<u>43.141.162,09</u>	<u>65.890.704,86</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
1. Umsatzerlöse					
<u>Immobilien</u>					
Ertrag Miete Fremdnutzung	779.077,38	3.094.479,75	779.077,38	3.094.479,62	
Ertrag Nebenkosten-Vorauszahlung	56.025,00	95.220,00	56.025,00	95.220,00	
Ertrag Miete Umsatzmiete	746.339,84	694.111,94	694.111,79	1.019.371,53	
Abrechnungsergebnis Nebenkosten	-58.746,36	1.030,00	0,00	-2.315,48	
Sonstige betriebliche Erträge	1.775,21	0,00	0,00	0,00	
Zahlungsdifferenzen	-0,15	-0,13	0,00	0,00	
vereinnahmte Umsatzsteuer	0,00	0,00	290.887,96	799.776,94	
	1.524.470,92	3.884.841,56	1.820.102,13	5.006.532,61	-295.631,21
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestands an fertigen und unfertigen Erzeugnissen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
4. Sonstige betriebliche Erträge					
Skonto-Ertrag	142,92	1.648,10	0,00	0,00	
Ertrag aus Währungskursdifferenzen	0,00	0,01	0,00	0,00	
Ertrag aus Währungsbewertung	0,00	0,00	0,00	0,00	
Ertrag aus Kleindifferenzen Rechnungseingang	0,00	0,04	0,00	0,00	
Mehrerlös aus Anlagenabgang	27.007.946,92	0,00	24.937.977,57	0,00	
Differenz Einbehalt ZAST/SolZ	0,00	0,00	0,00	0,00	
Ertrag aus der Auflösung von Rückstellungen	6.850,27	6.345,70	0,00	0,00	
Versicherungserstattungen	17.500,00	8.476,00	0,00	0,00	
Ertrag Zuschreibung beteiligte Unternehmen	0,00	3.061.354,71	0,00	0,00	
Ertrag Zuschreibung Sachanlagen	602.228,54	0,00	0,00	0,00	
Sachverständige/Gutachter	0,00	0,00	0,00	0,00	
Sonstige betriebliche Erträge	2.100,84	0,00	0,00	0,00	
Sonstige Erlöse	8.468,82	0,00	0,00	0,00	
Auflösung pauschalierte EWB auf Forderungen	0,00	0,00	0,00	0,00	
Erlöse Ersatzbeschaffung	264.733,13	367.305,83	264.733,13	367.305,83	
	27.909.971,44	3.445.130,39	25.202.710,70	367.305,83	2.707.260,74
5. Materialaufwand					
a) Aufwendungen für Roh- Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren					
Betriebskosten	17.594,79	34.231,83	17.594,79	27.031,83	
Kleinteile/- Material	0,00	0,00	0,00	0,00	
	17.594,79	34.231,83	17.594,79	27.031,83	
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen					
Instandhaltung	183.957,24	277.176,03	167.067,53	333.256,68	
	201.552,03	311.407,86	184.662,32	360.288,51	16.889,71
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					
- Abschreibung Gebäude	513.306,71	1.411.303,37	769.890,96	1.623.259,13	
- Abschreibung Einrichtung	120.970,49	99.091,77	120.970,49	99.091,77	
- Sofortabschreibung GWG Betriebsausstattung	80.075,88	109.667,19	80.075,88	109.667,19	
- Abschreibung Hardware	40.256,04	40.256,04	40.256,04	40.256,04	
- Abschreibung immaterielle Vermögensgegenstände	0,00	0,00	0,00	0,00	
- Außerplanmäßige Abschreibung Sachanlagen	0,00	8.957.755,70	0,00	0,00	
	754.609,12	10.618.074,07	1.011.193,37	1.872.274,13	
b) auf Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens, soweit diese die in der Kapitalgesellschaft üblichen Abschreibungen überschreiten	0,00	0,00	0,00	0,00	
	754.609,12	10.618.074,07	1.011.193,37	1.872.274,13	-256.584,25
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen					
Aufwand aus Währungskursdifferenzen	0,00	0,00	0,00	0,00	
Aufwand aus Währungsbewertung	0,00	0,00	0,00	0,00	
Aufwand aus Kleindifferenzen Rechnungseingang	0,02	0,01	0,00	0,00	
Aufwand Kursdifferenzen Quellensteuer	0,00	0,00	0,00	0,00	
Differenz Einbehalt ZAST/SolZ	0,00	0,00	0,00	0,00	
Versicherungen	22.229,35	43.744,91	42.267,64	43.744,91	
Rechts- und Beratungskosten	127.508,47	84.064,37	48.395,99	88.822,09	
Abschluss- und Prüfungskosten	18.549,66	17.143,64	14.162,34	19.286,60	
Maklerkosten	23.600,00	0,00	0,00	0,00	
Sachverständiger/Gutachterkosten	978,72	0,00	978,72	6.450,00	
Laufende Gebühren	1.400.787,21	933.501,57	1.859.756,36	393.483,18	
Sonstige Kosten	78.000,24	16,50	0,00	16,50	
Beiträge und Gebühren	7.527,99	1.420,84	7.611,33	1.021,86	
Nebenkosten Geldverkehr	12.547,92	2.270,06	12.396,32	2.256,66	
Uneinbringliche Forderungen	916,16	0,00	0,00	0,00	
Pauschalierte EWB auf Forderungen	1.044,99	679,93	0,00	0,00	
Bezahlte Vorsteuer	0,00	0,00	426.056,23	277.611,37	
Umsatzsteuerzahlungen	0,00	0,00	-88.073,98	510.163,96	
	1.693.690,73	1.082.841,83	2.323.550,95	1.342.857,13	-629.860,22
9. Erträge aus Beteiligungen					
Erträge aus Firmenbeteiligungen	0,00	0,00	0,00	0,00	
Korrektur Beteiligungsertrag	0,00	0,00	0,00	0,00	
<i>davon aus verbundenen Unternehmen</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>			
Einnahmen / Werbungskosten aus Beteiligungen					
- Vermietung und Verpachtung BRD	0,00	0,00	0,00	0,00	
- Vermietung und Verpachtung USA (Progr. Vorbehalt)	0,00	0,00	0,00	0,00	
- Veräußerung §23 EStG	0,00	0,00	0,00	0,00	
- Kapitalvermögen mit AbgSt	0,00	0,00	0,00	0,00	
- Kapitalvermögen ohne AbgSt	0,00	0,00	0,00	0,00	
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00



	GuV- Rechnung	GuV- Rechnung Vorjahr	Einnahmen- Überschuss- Rechnung	Einnahmen- Überschuss- Rechnung	Abweichung GUV / EÜ
	2017 EUR	Vorjahr EUR	2017 EUR	Vorjahr EUR	EUR
10. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge					
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	4.018,91	11.398,06	86.708,97	7.730,70	
CinemaxX Zinsen+Agio	0,00	0,00	0,00	0,00	
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>			
	4.018,91	11.398,06	86.708,97	7.730,70	-82.690,06
12. Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens	2.753.127,90	0,00	0,00	0,00	2.753.127,90
13. Zinsen und ähnliche Aufwendungen					
Zinsen Darlehen	65.787,01	540.655,80	65.787,01	540.655,80	
Sonstige Zinsen und ähnliche Aufwendungen	0,00	0,00	0,00	0,00	
Zinsaufw. § 233a AO betriebliche Steuern	0,00	0,00	0,00	0,00	
<i>davon an verbundene Unternehmen</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>			
	65.787,01	540.655,80	65.787,01	540.655,80	0,00
14. Steuern v. Einkommen u. v. Ertrag	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
15. <u>Ergebnis nach Steuern</u>	23.969.694,48	-5.211.609,55	23.524.328,15	1.265.493,57	445.366,33
16. Sonstige Steuern	25.599,44	25.599,44	25.599,44	25.599,44	
Grundsteuer	25.599,44	25.599,44	25.599,44	25.599,44	0,00
17. Jahresfehlbetrag / Jahresüberschuss	23.944.095,04	-5.237.208,99			
Einnahmen-Überschuss			23.498.728,71	1.239.894,13	445.366,33



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 - Wuppertal DLF 97/22 - KC Beteiligungs GmbH & Co. KG i. L. wird seit 05. August 2013 im Handelsregister Stuttgart unter der Nr. HRA 728921 geführt und wurde bis zum 10. Mai 2017 als Dreiländer Beteiligung Objekt - Wuppertal DLF 97/22 - 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 wird mit den unter Veräußerungsgesichtspunkten zu ermittelnden Zeitwerten bewertet, soweit diese die (fortgeführten) Anschaffungskosten unterschreiten. Fortgeführte Anschaffungskosten werden - soweit abnutzbar - um die planmäßige lineare bzw. degressive Abschreibung vermindert.

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 der Net Asset Value herangezogen.

Die Forderungen und die sonstigen Vermögensgegenstände sind zu Nominalwerten bzw. zu Anschaffungskosten aktiviert, wobei bei den Forderungen erkennbare Einzelrisiken durch die Vornahme von Wertberichtigungen berücksichtigt wurden. Dem allgemeinen Kredit- und Einziehungsrisiko wurde durch eine angemessene pauschalierte Einzelwertberichtigung auf Forderungen ausreichend Rechnung getragen.

Diese erfolgen nach Verzugszeitraum gestaffelt (Verzug 30 Tage - 10 %, Verzug 60 Tage - 30 %, Verzug 90 Tage - 60 %, Verzug 120 Tage - 90 %).

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

Die Verbindlichkeiten sind mit dem Erfüllungsbetrag passiviert.



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

2. Angaben zu Einzelposten der Bilanz

Aktiva

Anlagevermögen

Sachanlagen

Im Berichtsjahr wurden Zuschreibungen in Höhe von EUR 602.228,54 (Vorjahr außerplanmäßigen Abschreibungen EUR 8.957.755,70) auf im Sachanlagevermögen enthaltene Gebäude und Grundstücke vorgenommen. Im Berichtsjahr wurden die CinemaxX Objekte in Göttingen und Wuppertal veräußert.

Der Buchwert der "Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken" beträgt zum Stichtag EUR 4.864.424,40 (Vorjahr EUR 17.397.307,93). Der Wert gemäß interner Bewertung und in 2018 erzielten Verkaufspreisen beträgt EUR 9.272.414,00 (Vorjahr Gutachtenwert EUR 48.517.347,00).

Finanzanlagen

Im Berichtsjahr gab es aufgrund einer Kapitalrückzahlung von der Unternehmensbeteiligung balandis real estate ag einen Teilabgang in Höhe von EUR 8.937.236,95 (Vorjahr EUR 0,00). Außerdem wurden auf diese Unternehmensbeteiligung außerplanmäßige Abschreibungen in Höhe von EUR 2.753.127,90 (Vorjahr Zuschreibung in Höhe von EUR 3.061.354,71) vorgenommen.

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



DLF 97/22 Geschäftsbericht 2017

- 14 -

Bruttoanlagenpiegel

	Anschaffungs- / Herstellungskosten				Kumulierte Abschreibungen				Buchwerte			
	Stand	Zugänge	Umb- chungen	Abgänge	Stand	Zugänge	Züschrei- bungen	Abgänge	Stand	31.12.2017	31.12.2016	
	01.01.2017	31.12.2017	31.12.2017	01.01.2017	01.01.2017	31.12.2017	31.12.2017	31.12.2017	31.12.2017	EUR	EUR	EUR
Grund und Boden	3.781.549,43	0,00	0,00	3.092.782,88	688.766,55	0,00	0,00	0,00	0,00	688.766,55	3.781.549,43	
Gebäude	46.859.285,13	848.692,47	321.551,25	28.360.254,91	19.669.273,94	33.243.526,63	513.306,71	602.228,54	17.660.988,71	15.493.616,09	4.175.657,85	
Grundstücke, grundstücksgleiche Bauten einschl. der Bauten auf fremden Grundstücken	50.640.834,56	848.692,47	321.551,25	31.453.037,79	20.358.040,49	33.243.526,63	513.306,71	602.228,54	17.660.988,71	15.493.616,09	4.864.424,40	17.397.307,93
Betriebs- und Geschäftsausstattung	11.532.891,85	160.065,30	0,00	6.207.600,50	5.485.356,65	10.620.991,69	161.226,53	0,00	6.207.596,50	4.574.621,72	910.734,93	
Anlagen im Bau	321.551,25	315.068,73	-321.551,25	0,00	315.068,73	0,00	0,00	0,00	0,00	315.068,73	321.551,25	
GWG	109.667,19	80.075,88	0,00	109.667,19	80.075,88	109.667,19	80.075,88	0,00	109.667,19	80.075,88	0,00	
SACHANLAGEN	62.604.944,85	1.403.902,38	0,00	37.770.305,48	26.238.541,75	43.974.185,51	754.609,12	602.228,54	23.978.252,40	20.148.313,69	6.090.228,06	18.630.759,34
Beteiligungen												
balandis real estate ag	35.840.317,69	0,00	0,00	8.937.236,95	26.903.080,74	71.362,94	2.753.127,90	0,00	0,00	2.824.490,84	24.078.589,90	35.768.954,75
FINANZANLAGEN	35.840.317,69	0,00	0,00	8.937.236,95	26.903.080,74	71.362,94	2.753.127,90	0,00	0,00	2.824.490,84	24.078.589,90	35.768.954,75
ANLAGEVERMÖGEN	98.445.262,54	1.403.902,38	0,00	46.707.542,43	53.141.622,49	44.045.548,45	3.507.737,02	602.228,54	23.978.252,40	22.972.804,53	30.168.817,96	54.399.714,09



Umlaufvermögen

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen nach pauschalierter Einzelwertberichtigung in Höhe von EUR 32.922,74 (Vorjahr EUR 4.514,81) betreffen im Wesentlichen Forderungen an Mieter aus Nebenkostenabrechnungen.

Zum Bilanzstichtag bestehen Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht, in Höhe von EUR 8.937.236,95 (Vorjahr EUR 26.299,58). Die Forderungen betreffen Forderungen an Gesellschafter aus Kapitalrückzahlungen in Höhe von EUR 8.937.236,95 (Vorjahr EUR 0,00).

Die sonstigen Vermögensgegenstände in Höhe von EUR 580.236,10 (Vorjahr EUR 965.347,67) bestehen im Wesentlichen aus Forderungen aus Pachterneuerungen in Höhe von EUR 450.148,85 (Vorjahr EUR 528.149,09) und Forderungen gegen das Finanzamt aus Umsatzsteuer in Höhe von EUR 95.227,99 (Vorjahr EUR 90.180,09).

Unter den sonstigen Vermögensgegenständen sind im Berichtsjahr keine Forderungen gegen Gesellschafter (Vorjahr EUR 316.179,02) 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 3.421.948,34 (Vorjahr EUR 10.494.828,71) enthalten.



Passiva

Eigenkapital

Das	Eigenkapital Komplementär	entwickelt Private Equity Consult GmbH	balandis Verwaltungs GmbH	sich ATC Treuhand GmbH	wie Treugeber	Gesamt	folgt:
	EURO		EURO	EURO	EURO	EURO	
Kapitalkonto I							
Beteiligungskapital	1.482.746,46	0,00	5.112,92	3.556,55	117.694.278,40	119.185.694,33	
Ausstehende Einlagen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Stand 01.01.2017	1.482.746,46	0,00	5.112,92	3.556,55	117.694.278,40	119.185.694,33	
Zugang Beteiligungskapital	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Umbuchung Beteiligungskapital	-1.482.746,46	1.485.302,92	-2.556,46	0,00	0,00	0,00	
Abgang Beteiligungskapital	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Kapitalkonto I	0,00	1.485.302,92	2.556,46	3.556,55	117.694.278,40	119.185.694,33	
Stand 31.12.2017	0,00	1.485.302,92	2.556,46	3.556,55	117.694.278,40	119.185.694,33	
Kapitalkonto II							
- Agio	0,00	0,00	0,00	0,00	5.884.712,01	5.884.712,01	
- kumulierte Jahresergebnisse	-376.156,81	0,00	167,36	-871,45	-22.665.977,77	-23.042.838,67	
- kumulierte Ausschüttungen	-499.065,79	0,00	-1.203,04	-999,36	-45.035.808,07	-45.537.076,26	
Stand 01.01.2017	-875.222,60	0,00	-1.035,68	-1.870,81	-61.817.073,83	-62.695.202,92	
Veränderungen durch Umbuchungen							
- Agio	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
- kumulierte Jahresergebnisse	376.156,81	-376.071,90	-84,91	0,00	0,00	0,00	
- kumulierte Ausschüttungen	499.065,79	-499.612,00	546,21	0,00	0,00	0,00	
Jahresüberschuss	0,00	297.907,49	510,69	764,62	23.644.912,24	23.944.095,04	
Abschläge auf Liquidationserlöse	0,00	-472.880,60	-820,52	-1.549,00	-38.024.753,01	-38.500.003,13	
Kapitalkonto II	0,00	-1.050.657,01	-884,21	-2.655,19	-76.196.914,60	-77.251.111,01	
Stand 31.12.2017	0,00	-1.050.657,01	-884,21	-2.655,19	-76.196.914,60	-77.251.111,01	
Buchwert Kapitalkonten I+II							
Stand 31.12.2017	0,00	434.645,91	1.672,25	901,36	41.497.363,80	41.934.583,32	

Erläuterung:

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

Durch Austritte von Treugebern seit dem Jahr 2002 von insgesamt EUR 25.232.254,07 vermindert sich das Beteiligungskapital zum 31.12.2017 auf EUR 119.185.694,33 (siehe auch „Allgemeine Erläuterung zum Jahresabschlussbericht zum 31.12.2017 Seite 2).



Das Kapitalkonto II setzt sich zusammen aus dem einbezahlten Agio in Höhe von EUR 7.041.253,82, der Verringerung des Agios durch Austritte in Höhe von EUR 1.156.541,81, den aufgelaufenen Jahresergebnissen für den Zeitraum 1996 - 2017 in Höhe von EUR 901.577,15 und dem Ergebnis aus Abfindungsguthaben in Höhe von EUR -320,78, abzüglich den in diesem Zeitraum aufgelaufenen Ausschüttungen in Höhe von EUR -45.537.076,26 und Abschläge auf Liquidationserlöse in Höhe von EUR -38.500.003,13.

Seit der Einführung des Ausschüttungswahlrechts konnten die Gesellschafter individuelle Ausschüttungen wählen, dadurch entwickelten sich ab dem Zeitraum 2001 die Kapitalkonten der einzelnen Anleger nicht mehr proportional zueinander. Aus diesem Grund wurde das aufgelaufene Kapitalkonto II zum 31.12.2000 festgeschrieben und ein weiteres variables Kapitalkonto II eingeführt.

Laufende Ausschüttungen erfolgen nicht mehr; es erfolgen ausschließlich noch Abschläge auf Liquidationserlöse.

Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen in Höhe von EUR 191.100,00 (Vorjahr EUR 25.718,88) bestehen im Wesentlichen aus Rückstellungen für laufende Gebühren, Rechts- und Beratungskosten, Abschluss- und Prüfungskosten sowie Rückstellungen für ausstehende Rechnungen.

Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten betragen EUR 1.015.478,77 (Vorjahr EUR 9.374.494,57). Unter den Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sind Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern in Höhe von EUR 21.191,05 (Vorjahr EUR 199.141,12) enthalten. Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht, sind im Jahr 2017 in Höhe von EUR 22.735,00 (Vorjahr EUR 404.762,92) angefallen; davon betreffen EUR 22.735,00 (Vorjahr EUR 404.762,92) Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern. Unter den sonstigen Verbindlichkeiten sind Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern in Höhe von EUR 736.971,44 (Vorjahr EUR 110.947,86) enthalten. Diese betreffen im Wesentlichen die Verbindlichkeiten aus Abschlag auf Liquidationserlöse in Höhe von EUR 722.560,18 (Vorjahr EUR 0,00) und Verbindlichkeiten aus Steuererstattungen aus US Quellensteuer in Höhe von EUR 12.954,15 (Vorjahr EUR 13.811,82).

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 gegenüber Kreditinstituten	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	GPR*
Vorjahr	8.393.192,47	8.393.192,47	0,00	0,00	8.393.192,47	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	236.916,55	230.962,97	5.953,58	0,00	0,00	
Vorjahr	415.908,10	406.298,85	9.609,25	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	22.735,00	22.735,00	0,00	0,00	0,00	
Vorjahr	404.762,92	404.762,92	0,00	0,00	0,00	
Sonstige Verbindlichkeiten	755.827,22	755.827,22	0,00	0,00	0,00	
Vorjahr	160.631,08	160.631,08	0,00	0,00	0,00	
Gesamtbetrag	1.015.478,77	1.009.525,19	5.953,58	0,00	0,00	
Vorjahr	9.374.494,57	9.364.885,32	9.609,25	0,00	8.393.192,47	

* GPR – Grundpfandrecht

In den sonstigen Verbindlichkeiten sind keine Verbindlichkeiten aus Steuern enthalten.



3. Gewinn und Verlustrechnung

Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse wurden im Berichtsjahr durch die Vermietung des Objekts Appartementshäuser SI Centrum, Stuttgart, und der CinemaxX Kinos in Göttingen und Wuppertal erzielt.

Sonstige betriebliche Erträge und Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Erträge in Höhe von EUR 27.909.971,44 (Vorjahr EUR 3.445.130,39) resultieren im Wesentlichen aus Zuschreibungen auf Sachanlagen in Höhe von EUR 602.228,54 (Vorjahr EUR 0,00) und auf Finanzanlagen in Höhe von EUR 0,00 (Vorjahr EUR 3.061.354,71), Mehrerlösen aus Anlagenabgang in Höhe von EUR 27.007.946,92 (Vorjahr EUR 0,00), Versicherungserstattungen in Höhe von EUR 17.500,00 (Vorjahr EUR 8.476,00), Erlösen aus Ersatzbeschaffung in Höhe von EUR 264.733,13 (Vorjahr EUR 367.305,83) und sonstigen Erlösen in Höhe von EUR 17.562,85 (Vorjahr EUR 7.993,85).

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen betragen insgesamt EUR 1.693.690,73 (Vorjahr EUR 1.082.841,83). Diese betreffen im Wesentlichen laufende Gebühren mit EUR 1.400.787,21 (Vorjahr EUR 933.501,57), Rechts-, Beratungs-, und Gutachterkosten mit EUR 128.487,19 (Vorjahr EUR 84.064,37), Aufwendungen für Versicherungen in Höhe von EUR 22.229,35 (Vorjahr EUR 43.744,91) und Aufwand für Abschluss- und Prüfungskosten in Höhe von EUR 18.549,66 (Vorjahr EUR 17.143,64).

Materialaufwand

Die Aufwendungen für Betriebsstoffe und für bezogene Waren in Höhe von EUR 17.594,79 (Vorjahr EUR 34.231,83) betreffen Aufwendungen für Betriebskosten. Die Aufwendungen für bezogene Leistungen in Höhe von EUR 183.957,24 (Vorjahr EUR 277.176,03) setzen sich aus Aufwendungen für Instandhaltungen zusammen.

Abschreibungen

Abschreibungen auf Sachanlagen und immaterielle Vermögensgegenstände betreffen planmäßige Abschreibungen in Höhe von EUR 754.609,12 (Vorjahr EUR 1.660.318,37). Im Berichtsjahr wurden keine außerplanmäßige Abschreibungen auf Sachanlagen vorgenommen (Vorjahr EUR 8.957.755,70).

Zinserträge

Die Zinserträge in Höhe von EUR 4.018,91 (Vorjahr EUR 11.398,06) sind Zinsen aus Quellensteuerforderungen.

Zuschreibungen / Außerplanmäßige Abschreibung auf Finanzanlagen

Im Berichtsjahr wurden außerplanmäßigen Abschreibungen auf die Finanzanlagen in Höhe von EUR 2.753.127,90 (Vorjahr Zuschreibungen EUR 3.061.354,71), vorgenommen.

Zinsaufwendungen

Die Zinsaufwendungen in Höhe von EUR 65.787,01 (Vorjahr EUR 540.655,80) resultieren aus der Finanzierung der Immobilien.

Steuern

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.

Die Appartementshäuser SI-Centrum Stuttgart wurden mit dem Kaufvertrag vom 22.12.2017 zum Kaufpreis von EUR 9.272.414,00 veräußert. Der Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten auf den Käufer erfolgte am 01.05.2018.

Im Mai 2018 wurde ein zweiter Abschlag auf Liquidationserlöse in Höhe von EUR 19.000.000,00, ca. 15 % bezogen auf das gezeichnete Beteiligungskapital (nominal ohne Agio), an die Treugeber / Gesellschafter vorgenommen.

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

Private Equity Consult GmbH – als Kommanditistin, vertreten durch die Geschäftsführer Walter Fink und Gusti Nyoman Suarningsih.

Das Beteiligungskapital an der Dreiländer Beteiligung Objekt - Wuppertal DLF 97/22 - KC Beteiligungs GmbH & Co. KG i. L beträgt EUR 1.485.302,92 (Beteiligung 1,2462%) und wurde von der KC Beteiligungs GmbH am 10.05.2017 auch im Außenverhältnis übernommen. Sitz der Gesellschaft ist Stuttgart.



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 - Wuppertal DLF 97/22 KC Beteiligungs GmbH & Co. KG i. L. beträgt zum Stichtag 31.12.2017 EUR 2.556,46 (0,0021 %).

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 – Wuppertal DLF 97/22- KC Beteiligungs GmbH & Co. KG i. L. (vorher Dreiländer Beteiligung Objekt –Wuppertal DLF 97/22- Walter Fink - KG i. L.) beträgt zum Stichtag 31.12.2017 EUR 3.556,55 (0,0030 %).

Treugeber

Der auf Treugeber entfallende, von der Kommanditistin ATC Treuhandgesellschaft mbH als Treuhänderin gehaltene Anteil am Nominalkapital (Beteiligungskapital) der Dreiländer Beteiligung Objekt - Wuppertal DLF 97/22 - KC Beteiligungs GmbH & Co. KG i. L. (vorher Dreiländer Beteiligung Objekt – Wuppertal DLF 97/22- Walter Fink - KG i. L.) beträgt zum Stichtag 31.12.2017 EUR 117.694.278,40 (98,7487 %).

Ergebnisverwendung

Der Jahresüberschuss des Geschäftsjahres in Höhe von EUR 23.944.095,04 (Vorjahr Jahresfehlbetrag EUR 5.237.208,99) wurde den jeweiligen Kapitalkonten gutgeschrieben bzw. belastet.

Im Berichtsjahr wurden Abschläge auf Liquidationserlöse in Höhe von EUR 38.500.003,13 (Vorjahr EUR 0,00) vorgenommen.



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 - Wuppertal DLF 97/22 - KC Beteiligungs GmbH & Co. KG i. L., Stuttgart:**

Wir haben den Jahresabschluss - bestehend aus Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung - unter Einbeziehung der Buchführung der **Dreiländer Beteiligung Objekt - Wuppertal DLF 97/22 - 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

