



Dreiländer-Fonds Geschäftsbericht 2010

DLF 92/10



Zehnte Dreiländer Beteiligung
DLF 92/10 - KC Beteiligungs
GmbH & Co. KG

Impressum:

Druck

Computershare Communication Services GmbH

Gedruckt auf umweltfreundlichem,
chlorfrei gebleichtem Papier.

Alle Rechte vorbehalten

Auflage:

1. Auflage 540 Exemplare

Stand: Februar 2012



INHALT

	Seite
Die Jahre 2010/2011 aus der Sicht der Geschäftsführung	2
Bericht der Treuhandkommanditistin	4
Eckdaten	5
Jahresüberblick 2010	6
Finanzbericht	18
Anlage	32



Die Jahre 2010/2011 aus der Sicht der Geschäftsführung

Die im Laufe des Jahres 2010 beginnende Schuldenkrise innerhalb der Staaten des Euro-Systems hat sich im Laufe des Jahres 2011 zu einer ernsthaften Bedrohung des gesamten Weltwirtschaftssystems entwickelt. Wie ernst diese Bedrohung wirklich ist, lässt sich am ehesten an der Höhe der Geldbestände erkennen, die die Europäischen Banken zwischenzeitlich bei der Europäischen Zentral Bank hinterlegen, anstelle es untereinander im Rahmen des Interbankenmarktes zu deutlich höheren Zinsen zu verleihen. Die Größenordnung dieser Zentralbankguthaben der Banken macht deutlich, dass die gegenwärtige Bedrohung des Europäischen Finanzsystems erheblich gefährlicher ist, als dies 2008 nach dem Zusammenbruch von Lehman Brothers jemals der Fall war. Ende 2011 konnte die Europäische Zentralbank (EZB) den Zusammenbruch des Europäischen Geldmarktes wohl nur dadurch verhindern, indem sie den Europäischen Banken mehr als eine halbe Billion Euro – erstmals in ihrer Geschichte – für länger als ein Jahr zur Verfügung stellte. Diese eher als Verzweiflungstat zu interpretierende Maßnahme war notwendig geworden, nachdem internationale Geldgeber dem Europäischen Bankensystem nicht nur praktisch keine neuen Gelder mehr zur Verfügung stellten, sondern darüber hinaus auch vorhandene Gelder soweit als möglich abzogen.

Wer nun glaubt, dass die Europäischen Banken den von der EZB erhaltenen Geldsegen – in Form von Ausleihungen – wiederum in den Wirtschaftskreislauf weiterleiten würden, hat sich geirrt. Tatsächlich haben die Europäischen Banken den von der EZB zur Verfügung gestellten Betrag praktisch eins zu eins als Zentralbankguthaben – zu allerdings deutlich schlechteren Zinsen – wiederum bei der EZB als Zentralbankguthaben hinterlegt.

Naturgemäß muss darunter die Geldversorgung der Europäischen Unternehmen leiden. Der erschwerte Zugang zu Kapital trifft diese Unternehmen zu einer Zeit, indem die meisten Euro-Staaten die von den Finanzmärkten erzwungenen drastischen Sparmaßnahmen umsetzen müssen, was zwangsläufig zu einem Rückgang der Wirtschaftsleistung, damit verbunden wiederum zu reduzierten Steuereinnahmen und dies wiederum zu einer Verschärfung der Schuldenkrise führen muss. Es bleibt abzuwarten, wohin die so in Gang gesetzte Abwärtsspirale uns führen wird.

Erstaunlicherweise zeigt sich die deutsche Wirtschaft von dieser dramatischen Entwicklung kaum beeindruckt. Für die deutschen Unternehmen war die Euroeinführung und die damit notwendigen harten Anpassungsmaßnahmen offensichtlich ein derart gutes Fitnessprogramm, dass sie selbst die jetzt auch auf sie einwirkenden Schockwellen wohl bestens überstehen.

Im Verlauf der Jahre 2010 und 2011 konnten in unseren deutschen Objekten über 65.000 qm neu vermietet werden. Bei vielen Abschlüssen mussten jedoch immer noch Konzessionen hinsichtlich der Mietkonditionen gemacht werden, um die Flächen im starken Wettbewerb der Anbieter erfolgreich zu vermarkten. Die für die Neuvermietung notwendigen Incentives oder Ausbaurkosten führen daher zunächst zu einer Belastung der Liquidität. Neben den Herausforderungen im Vermietungsmarkt, spüren wir auch die wieder zunehmende Zurückhaltung vieler Banken bei der Kreditvergabe und dem daraus resultierenden negativen Druck auf die Transaktionen normaler Immobilien.

In den USA konnte sich aufgrund der verhaltenen wirtschaftlichen Entwicklung noch keine nachhaltige Verbesserung in Bezug auf die Mieternachfrage nach Büroflächen herausbilden. Hier sind nach wie vor praktisch landesweit zweistellige Leerstandsdaten selbst bei modernen und gut gelegenen Büroflächen die Regel. Demgemäß haben potentielle Mietinteressenten die freie Wahl unter einer relativ großen Anzahl möglicher Alternativen und können daher regelmäßig erhebliche Zugeständnisse bei der Ausgestaltung der Mietvertragskonditionen durchsetzen. Mietfreie Zeiten und/oder hohe Investitionen in den Ausbau der Mietfläche entsprechend den Mieterwünschen sind hier die Regel. Hierunter leiden naturgemäß sowohl die erzielbaren Nettomietträge, als auch die zugrunde liegenden Objektwerte. Eine wirkliche Verbesserung dieser Situation setzt ein nachhaltiges Wirtschaftswachstum mit einem entsprechenden Zuwachs von Arbeitsplätzen voraus. Allerdings mehren sich auch in den USA zwischenzeitlich die



Anfragen potentieller Mieter. Diese nutzen zunächst die derzeitige Situation, um sich die aktuell günstigen Mietkonditionen für die kommenden Jahre zu sichern. Ein Anziehen der Nachfrage nach echten Expansionsflächen dürfte wohl erst für die zweite Hälfte des Jahres 2012 zu erwarten sein.

Die DLF-Gesellschaften haben im Berichtszeitraum verschiedene Maßnahmen umgesetzt, die ab dem Jahr 2011 zu dauerhaft spürbaren Kostenreduzierungen innerhalb der einzelnen Gesellschaften führen wird. So wurde durch den zum 31.12.2010 vollzogenen Ankauf von knapp 95 % der Geschäftsanteile der Treuhandkommanditistin, ATC Treuhandgesellschaft mbH, bereits mit Wirkung für das Jahr 2011 die laufende Treuhandvergütung um über 50 % reduziert. Die bislang langfristig abgeschlossenen Steuerberatungsverträge wurden aufgehoben und mit einer auf lediglich zwei Jahre befristeten Laufzeit sowie mit – gegenüber der bislang geltenden Vergütungsregelung – deutlich geringeren Gebühren neu vereinbart. Auch entfällt ab dem Jahr 2011 die bisher bestehende Einbeziehung von Erlösen aus der Veräußerung von Immobilien für die Ermittlung der Gebühren der Treuhandkommanditistin und für die Steuerberatung. Diese Änderung der Gebühregrundlage wird sich bereits bei dem von den Gesellschaftern und Treugebern mehrheitlich beschlossenen Verkauf der US-Immobilien erheblich positiv auswirken. Allein durch die damit verbundene Einsparung wird ein großer Teil des für den Kauf der Geschäftsanteile der Treuhandkommanditistin aufgewandten Kaufpreises bereits wieder eingespielt.

Darüber hinaus wurden noch im Jahr 2011 Maßnahmen umgesetzt, die die Verpflichtung zur Abgabe von individuellen US-Steuererklärungen für die Gesellschafter und Treugeber der DLF-Gesellschaften, beginnend mit dem Jahr 2012, dauerhaft entfallen lässt. Damit werden die DLF-Gesellschaften ab dem Jahr 2012 um US-Steuerberatungskosten in einer Größenordnung von mindestens EUR 1.500.000 pro Jahr entlastet. Diese Entlastung wird sich erstmals im Geschäftsjahr 2013 bemerkbar machen, da im Jahr 2012 noch die Kosten für die für 2011 abzugebenden US-Steuererklärungen anfallen werden. Weitere Kostenentlastungen werden sich zumindest bei mittelfristiger Betrachtung aus der Umsetzung der weiteren im Rahmen der o. g. Beschlussfassung beschlossenen Maßnahmen ergeben.

ZEHNTE DREILÄNDER BETEILIGUNG

DLF 92/10 - KC Beteiligungs GmbH & Co. KG

KC Verwaltungs GmbH als
geschäftsführende Kommanditistin

Walter Fink

- Geschäftsführer -



Bericht der Treuhandkommanditistin

Die Jahresabschlüsse zum 31.12.2010 wurden, wie in den Vorjahren, unter Berücksichtigung der handelsrechtlichen Gliederungs- und Bewertungsvorschriften aufgestellt. Aufgrund der in 1999 handelsrechtlich vorgenommenen außerplanmäßigen Abschreibungen ergeben sich im Berichtsjahr und in den Folgejahren Unterschiede zwischen den handelsrechtlichen und steuerrechtlichen Abschreibungen.

Nach unseren Feststellungen gibt es weder Anlass zu Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit der Rechnungslegung noch zu Beanstandungen bezüglich der Darstellung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaften.

Die Jahresabschlüsse zum 31.12.2010 wurden, wie im Vorjahr, durch die Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Ebner Stolz Mönning Bachem GmbH & Co. KG, München, geprüft, sofern dies von den jeweiligen Fondsgesellschaften beschlossen wurde. Nicht geprüft wurden die Gesellschaften DLF 87/2, DLF 87/3, DLF 89/2, DLF 90/5, DLF 90/6, DLF 90/7, DLF 91/8, DLF 92/10, DLF 92/11, DLF 92/12 und DLF 99/32. Die von der Proconcept Steuerberatungsgesellschaft mbH erstellten Jahresabschlüsse erhielten alle den uneingeschränkten Bestätigungsvermerk der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft. Dies gilt für die von der Proconcept Steuerberatungsgesellschaft mbH erstellten Einzeljahresabschlüsse sowie für den konsolidierten Jahresabschluss (Konzern-Jahresabschluss) der DLF-Immobilienportfolio - KC Beteiligungs GmbH & Co. KG und deren in- und ausländische Tochtergesellschaften.

Die KC Beteiligungs GmbH folgte als persönlich haftende Gesellschafterin mittlerweile in den meisten DLF-Gesellschaften und deutschen Tochtergesellschaften Herrn Walter Fink nach (siehe Geschäftsbericht). Die Umfirmierungen zur GmbH & Co. KG hat bisher nur in den DLF 92/12, DLF 93/14, DLF 94/17 und DLF 97/22 noch nicht stattgefunden. Der Ankauf der ATC Allgemeine Treuhand- und Steuerberatungsgesellschaft mbH durch die DLF-Immobilienportfolio - KC Beteiligungs GmbH & Co. KG ist zum 01.01.2011 erfolgt. Zuvor hatte die ATC die Zulassung als Steuerberatungsgesellschaft aufgegeben. Die Wahrnehmung der Aufgaben als Treuhandkommanditistin und Mittelverwendungskontrollleurin erfolgt unverändert durch die ATC, die seit Anfang 2011 als ATC Treuhandgesellschaft mbH firmiert. In die Pflichten und Aufgaben der ATC als Steuerberatungsgesellschaft ist die Proconcept Steuerberatungsgesellschaft mbH im Rahmen eines zunächst auf zwei Jahre befristeten Vertrages eingetreten.

Der persönlich haftende Gesellschafter bzw. die persönlich haftende Gesellschafterin hat uns die Geschäftsberichte sowie die Berichte zur Situation der einzelnen Gesellschaften zur Verfügung gestellt. Diese Berichte enthalten keine Bemerkungen, denen wir nicht zustimmen konnten.

Gemäß den Bestimmungen zur Mittelverwendungskontrolle in den einzelnen Gesellschaftsverträgen wurde mit allen Banken vereinbart, dass der persönlich haftende Gesellschafter (Komplementär(in)) in den verschiedenen DLF-Gesellschaften nur gemeinsam mit unserer Gesellschaft über die Konten verfügen kann. Diese Vereinbarung wurde bei allen Kontenbewegungen eingehalten. Für Tochtergesellschaften sieht deren Gesellschaftsvertrag keine solche Vereinbarung vor. Es waren aber keine Unregelmäßigkeiten festzustellen.

Für das Jahr 2010 erfolgten keine Abschlagszahlungen auf Ausschüttungen. Der ermittelte Liquiditätsüberschuss wurde gemäß den Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages unter Berücksichtigung der angegebenen Wunschausschüttungen der Treugeber und Gesellschafter verteilt.

ATC Treuhandgesellschaft mbH

Claudia Gerum



Eckdaten

1. Eckdaten der Gesellschaft

Eckdaten der Gesellschaft	2010 in EUR	2010 in % der kalkulierten Beteiligungssumme	Vorjahr in EUR	Vorjahr in % der kalkulierten Beteiligungssumme
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	486.506,19	1,21	463.694,98	1,15
G+V Ergebnis	215.317,43	0,54	280.319,66	0,70
Abschreibung auf Sach- anlagen im Geschäftsjahr	120.655,60	0,30	120.690,79	0,30
Tilgungsleistung/Darlehens- rückführung im Geschäftsjahr	267.718,03	0,67	251.864,16	0,63
Liquide Mittel	1.267.973,87	3,15	1.176.072,05	2,92
Liquiditätsüberschuss	146.859,81	0,36	213.525,22	0,53
Ausschüttungsfähiger Liquiditätsüberschuss	146.859,81	0,36	67.775,31	0,17

2. Eckdaten einer Beteiligung

(je Anteil von EUR 10.225,84 kalkulierte Beteiligungssumme)

Eckdaten einer Beteiligung	2010 in EUR	2010 in % der kalkulierten Beteiligungssumme	Vorjahr in EUR	Vorjahr in % der kalkulierten Beteiligungssumme
Liquiditätsausschüttung	37,32	0,36	17,22	0,17
G+V Gesamtergebnis	54,71	0,54	71,21	0,70
Anteilige Tilgung	68,03	0,67	63,98	0,63
Steuerliches Ergebnis	30,68	0,30	10,23	0,10
Einbehaltene US-Quellensteuer	0,08	0,001	0,98	0,01
Einbehaltene ZAST/SolZ	1,23	0,012	1,65	0,02



Jahresüberblick 2010

1. Kapitalflussrechnung

Die Ermittlung des Liquiditätsüberschusses erfolgt seit dem Geschäftsjahr 2004 im Wege der Kapitalflussrechnung gemäß HGB. Ziel der Umstellung war die Anlehnung an die einheitlich vorgegebenen Rechnungslegungsvorgaben des HGB und die damit einhergehende bessere Nachvollziehbarkeit. Gleichzeitig wird damit eine höhere Transparenz der relevanten Kennzahlen und eine bessere Vergleichbarkeit erreicht.

Aus der Kapitalflussrechnung wird gemäß den gesellschaftsvertraglichen Vorgaben der Liquiditätsüberschuss der Beteiligungsgesellschaft ermittelt (vergleiche Anlage I).

2. Entwicklung in den Investitionsteilen

a. Investitionsteil Deutschland - Gewerbeimmobilien

Baumarkt Hoyerswerda mit 252 Stellplätzen im Freien

Objektdaten

Standort:	Hoyerswerda
Grundstücksfläche:	26.851 qm
Abschluss Kaufvertrag:	29.12.1992 (Nachtrag 15.12.1993)
Kaufpreis:	EUR 7.308.222,08 (prospektiert EUR 7.530.225,02) Abweichungen zum Prospekt: EUR 222.002,94 Datum letzte Kaufpreisrate: 16.03.1994
Fertigstellung:	August 1993
Mieter:	toom BauMarkt GmbH
Jährliche Anfangsmiete:	EUR 610.768,92 zzgl. Umsatzsteuer
Jährliche Miete:	Seit 01.01.2008 beträgt die Festmiete EUR 480.000,00 p.a. zzgl. der jeweils gültigen Umsatzsteuer. Des Weiteren wurde mit dem Mieter zusätzlich zur Festmiete eine Umsatzmiete vereinbart.
Miete 2010:	EUR 480.000,01 zzgl. Umsatzsteuer
Mietvertragslaufzeit:	31.12.2015 (die Laufzeit wurde vorzeitig verlängert)
Mietoption:	2 x 3 Jahre
Wertsicherung:	ab dem 01.01.2011 unterliegt die Festmiete folgender Wertsicherung: Ändert sich der vom Statistischen Bundesamt für Deutschland festgestellte Verbraucherpreisindex (VPI 2005=100) um 10 % so ändert sich die laufende Miete ab Erreichen des Punktestandes jeweils um 65 % des Betrages, der sich aus der prozentualen Veränderung des Indexes errechnet. Basis für die nächste Mietanpassung ist der Punktestand am 01.01.2011.
Nebenkosten:	Sämtliche Schönheitsreparaturen des Mietobjektes werden während der Mietzeit vom Mieter durchgeführt. Darüber hinaus trägt der Mieter sämtliche Instandsetzungen und Instandhaltungen des Mietobjektes, ausgenommen solche an Dach, Attika und Fach des Baukörpers. Die restlichen Nebenkosten bis auf die Mietausfallversicherung und die Grundsteuer trägt der Mieter.



Vermietungssituation

Der prospektierte Kaufpreis wurde infolge der geringeren Gesamtnutzfläche des Baumarktes um EUR 222.002,94 unterschritten. Die Mieten gehen seit vollständiger Zahlung unter Berücksichtigung der erfolgten Mietanpassung auf die reduzierte Gesamtnutzfläche planmäßig ein. Im Zuge der Mietanpassung wurde der Mietwertfaktor auf 11,97 festgelegt.

Die Mietvertragslaufzeit wurde vorzeitig bis zum 31.12.2015 verlängert. Der Mietzins beträgt ab dem 01.01.2011 EUR 208.000,00 p.a. zzgl. der jeweils gültigen Umsatzsteuer. Durch die Bevölkerungsabwanderung im Umland und die dadurch resultierende rückgängige Auftragslage musste der Mietzins bei der Verlängerung entsprechend angepasst werden. Des Weiteren wurde mit dem Mieter zusätzlich zur Festmiete eine Umsatzmiete vereinbart. Im Jahr 2010 konnte keine Umsatzmiete erzielt werden.

Objektzustand

Das Objekt Baumarkt Hoyerswerda befindet sich in einem guten Unterhaltungs- und Bauzustand.

Versicherungsschutz

Gemäß Rahmenvertrag unter der Federführung der Affiliated FM, Frankfurt, gültig seit 01.01.2005, besteht eine Mietverlustversicherung (VS-Nr. GE 501021/282172 1), eine All-Risk-Versicherung, die die Feuer- und Sachversicherung beinhaltet (VS-Nr. GE 501021/319178 1) und eine Haus- und Grundhaftpflichtversicherung gemäß Rahmenvertrag der Allianz Versicherungs AG (VS-Nr. GHA 60/0423/0018735).

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 Terroris-musschäden decken wollen. Allerdings sind die Prämien so extrem hoch, dass die Beteiligungsgesellschaft auf diesen zusätzlichen Abschluss verzichtet hat.

Finanzierung

Grundsulddarlehen	EUR 4.631.077,34 (DM 9.057.600,00)
Disagio	10 % (EUR 463.107,73 / DM 905.760,00)
Zins bis 31.12.2002	6,65 % p.a.
Zins ab 01.01.2003 bis 30.12.2012	6,12 % p.a.
Tilgungsbeginn	01.01.1997
Tilgung bis 31.12.2002	1,50 % p.a. zzgl. ersparter Zinsen
Tilgung ab 01.01.2003 bis 31.12.2006	2,51 % p.a. zzgl. ersparter Zinsen
Tilgung ab 01.01.2007 bis 30.12.2012	1,56 % p.a. zzgl. ersparter Zinsen
Stand Grundsulddarlehen per 31.12.2010	EUR 3.056.375,17
Kumulierte Tilgungen bis 31.12.2010	EUR 1.574.702,17
Bestellte Sicherheit: Grundsulde, eingetragen im Grundbuch zu Hoyerswerda, Blatt 3815, zugunsten der BHW Bank AG, Hameln	EUR 4.631.077,34 (DM 9.057.600,00)



Altenwohn- und Pflegeheim in Rimbach

Objektdaten

Standort:	Rimbach, Odenwald
Grundstücksfläche:	3.513 qm
Abschluss Kaufvertrag:	03.09.1992
Kaufpreis:	EUR 4.727.916,03 (prospektiert EUR 4.776.021,43) Abweichungen zum Prospekt: EUR 48.105,40
Datum letzte Kaufpreisrate:	29.04.1994
Fertigstellung:	Mai 1994
Mieter:	Johanniter-Unfall-Hilfe e.V.
Jährliche Miete:	EUR 438.245,88 (Jährliche Anfangsmiete: EUR 368.571,91)
Mietvertragslaufzeit:	31.05.2014
Mietoption:	keine
Wertsicherung:	Festmiete/indexneutrale Zeit sind 4 Jahre. Indexierung ab Juni 1998. Vereinbarter Index: Tabelle 1985 = 100 % eines 4-Personen-Haushaltes mittleren Einkommens. Der Preisindex im Juni 1998 ist der Vergleichsindex für künftige Indexänderungen. Mindestindexänderung für Mietanpassung sind 10 Punkte. Berechnung der Mieterhöhung bzw. -minderung: Der Mietzins erhöht oder ermäßigt sich in gleichem Maße wie sich der Lebenshaltungskostenindex gegenüber dem Monat Juni 1998 verändert hat. Eine erneute Anpassung ist dann möglich, wenn sich gegenüber der letzten Anpassung der Lebenshaltungskostenindex um wiederum 10 Punkte verändert hat, jedoch nicht vor Ablauf eines Jahres seit der letzten Mietanpassung. Ab dem 01.01.2008 gilt der „Verbraucherpreisindex für Deutschland“ (VPI 2005 = 100) mit einem Basisjahr 2005. Die „alten“ Indizes sind vom Statistischen Bundesamt, Wiesbaden, eingestellt worden.
Nebenkosten:	Sämtliche Schönheitsreparaturen des Mietobjektes werden während der Mietzeit vom Mieter durchgeführt. Darüber hinaus trägt der Mieter sämtliche Instandsetzungen und Instandhaltungen des Mietobjektes, ausgenommen solche an Dach und Fach des Baukörpers. Die restlichen Nebenkosten bis auf die Mietausfallversicherung trägt der Mieter.

Vermietungssituation

Die Kaufpreisunterschreitung resultiert aus der Umplanung der technischen Ausstattung an die Bedürfnisse des Mieters. Die in Zusammenhang mit der Kaufpreisanpassung stehende Mietanpassung erfolgte nach dem vertraglich vereinbarten Mietwertfaktor von 13,2. Die Mieten gehen seit 01.06.1994 planmäßig ein. Wie prospektiert erhielt der Mieter in der auf 12 Monate begrenzten Anlaufphase des Seniorenstifts eine Mietreduzierung von 50 %. Diese Anlaufphase war zum 30.05.1995 beendet. Damit gehen seit 01.06.1995 die prospektierten Mieten ein.

Objektzustand

Das Objekt Altenwohn- und Pflegeheim in Rimbach befindet sich in einem guten bis befriedigenden Unterhaltungs- und Bauzustand.



Versicherungsschutz

Gemäß Rahmenvertrag unter der Federführung der Affiliated FM, Frankfurt, gültig seit 01.01.2005, besteht eine Mietverlustversicherung (VS-Nr. GE 501021/282172 2), eine All-Risk-Versicherung, die die Feuer- und Sachversicherung beinhaltet (VS-Nr. GE 501021/319178 2) sowie eine Haus- und Grundhaftpflichtversicherung gemäß Rahmenvertrag der Allianz Versicherungs AG (VS-Nr. GHA 60/0423/0018735).

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 Terrorisschäden decken wollen. Allerdings sind die Prämien so extrem hoch, dass die Beteiligungsgesellschaft auf diesen zusätzlichen Abschluss verzichtet hat.

Finanzierung

Grundsulddarlehen	EUR 2.924.305,28 (DM 5.719.444,00)
Disagio	10 % EUR 292.430,53 (DM 571.944,40)
Zins bis 31.12.2002	6,69 % p.a.
Zins ab 01.01.2003 bis 30.12.2012	6,12 % p.a.
Tilgungsbeginn	01.01.1997
Tilgung bis 31.12.2002	1,50 % p.a. zzgl. ersparter Zinsen
Tilgung ab 01.01.2003 bis 31.12.2006	2,52 % p.a. zzgl. ersparter Zinsen
Tilgung ab 01.01.2007 bis 31.12.2012	1,59 % p.a. zzgl. ersparter Zinsen
Stand Grundsulddarlehen per 31.12.2010	EUR 1.919.057,37
kumulierte Tilgungen bis 31.12.2010	EUR 1.005.247,91
Bestellte Sicherheit:	
Grundsuld, eingetragen im Grundbuch zu Rimbach, Band 83, Blatt 3046, zugunsten der BHW Bank AG, Hameln	EUR 2.977.755,74 (DM 5.823.984,00)

b. Beteiligungen

Stand 31.12.2010 besteht eine Beteiligung über nominal EUR 18.776.740,71 (5,2136 %) an der DLF-Immobilienportfolio - KC Beteiligungs GmbH & Co. KG (vormals: DLF-Immobilienportfolio - Walter Fink - KG). Eingbracht wurden die US-Wohnimmobilien sowie die Gelder aus der Auflösung der Schweizer Wertpapierdepots.

Die weiteren Anteile an dieser Gesellschaft wurden per 31.12.2010 von 16 DLF-Beteiligungsgesellschaften sowie einer weiteren Kommanditistin (nominal EUR 10.000,00) und der Komplementärin (nominal EUR 11.000,00) gehalten. Die diversen DLF-Beteiligungsgesellschaften kontrollieren damit mehr als 99,99 % der DLF-Immobilienportfolio - KC Beteiligungs GmbH & Co. KG.

Zum 30.06.2009 ist der Komplementär Herr Walter Fink aus der DLF-Immobilienportfolio - Walter Fink - KG ausgeschieden; neue Komplementärin ist die KC Beteiligungs GmbH, neue Geschäftsführerin die KC Verwaltungs GmbH (Beschlussfassung 1/2007). Die neue Firma lautet seither: DLF-Immobilienportfolio - KC Beteiligungs GmbH & Co. KG.



Die DLF-Immobilienportfolio - KC Beteiligungs GmbH & Co. KG hält direkt oder indirekt Eigentumsrechte an Immobilien bzw. Immobiliengesellschaften in Deutschland und in den USA.

Per 31.12.2010 zählen hierzu folgende Objekte:

Objekte in Deutschland

Objektart	Straße	PLZ	Ort
- Geschäftshaus	Bamberger Straße 1	01187	Dresden
- gemischt genutzt	Wörthstraße 110/116 / Teilstraße	47053	Duisburg
- Altes Kaufhaus	Ossenreyerstraße 8-13/Mönchstraße	18439	Stralsund
- Geschäftshaus	Rosa-Luxemburg-Straße 12-14	04109	Leipzig
- Geschäftshaus	Stuttgarter Straße 106 / Carl-Zeiss-Straße	70736	Fellbach
- Geschäftshaus/Hotel	Wilhelmshöher Allee 239-241 / Willy-Brandt-Platz 2	34121	Kassel
- Verwaltungsgebäude	Poppenhusenstraße 4-14	22305	Hamburg
- Einkaufscenter	Karlstraße 13-17 / Arnoldstraße 5	73614	Schorndorf
- Geschäftshaus	Elberfelder Straße 47	58095	Hagen
- Geschäftshaus/Praxen	Bahnhofstraße 12 / Luitpoldstraße 5	83022	Rosenheim
- Einzelhandel	Rathausplatz 4	91052	Erlangen
- Einzelhandel	Willy-Brandt-Platz 5	59065	Hamm
- Einzelhandel	Bahnhofstraße 36-38	33602	Bielefeld
- Einzelhandel	Wandsbeker Marktstraße 1	22041	Hamburg
- Einzelhandel	Marktstraße 84	46045	Oberhausen
- Reifendienst	Am Speicher 2	02977	Hoyerswerda-Seidewinkel
- Pflegeheim	Meilinger Straße 14a	87459	Pfronten
- Büro/Einkaufscenter	Eltingerstraße 56 / Römerstraße 75	71229	Leonberg
- gemischt genutzt	Lichtentalerstraße 27	76530	Baden-Baden
- Geschäftshaus	Husemannplatz 6-7	44787	Bochum
- gemischt genutzt	Eschstraße 28a	32257	Bünde
- gemischt genutzt	Hauptstraße 1	40597	Düsseldorf
- gemischt genutzt	Gustav-Schickedanz-Straße 13-17	90762	Fürth
- Geschäftshaus	Almstor 1	31134	Hildesheim
- gemischt genutzt	Kölnische Straße 9-11	34117	Kassel
- gemischt genutzt	Kreuzweg 7-9	23558	Lübeck
- gemischt genutzt	Rathausplatz 19	58507	Lüdenscheid
- gemischt genutzt	Lange Straße 1	44503	Lünen
- gemischt genutzt	Große Bleiche 15	55116	Mainz
- gemischt genutzt	Großer Domhof 8	32427	Minden
- gemischt genutzt	Friedrich-Ebert-Straße 37	41236	Mönchengladbach
- gemischt genutzt	Schlossstraße 22	66953	Pirmasens
- gemischt genutzt	Bahnhofstraße 4	57072	Siegen
- gemischt genutzt	Neue Straße 80	89073	Ulm
- gemischt genutzt	Geschwister-Scholl-Platz 2	42275	Wuppertal
- gemischt genutzt	Neumarktstraße 48-52	42103	Wuppertal



- gemischt genutzt	Fritz-Reuter-Straße 32-34	01097	Dresden
- Senioren-Pflegezentrum	Gabriele-Münter-Straße 1	67012	Ludwigshafen-Rheingönheim
- Senioren-Pflegezentrum	Planstraße	67251	Freinsheim
- Geschäftshaus	Frauentorgraben 39	90443	Nürnberg
- Geschäftshaus	Frauentorgraben 71	90443	Nürnberg
- Geschäftshaus	Bucher Straße 103	90419	Nürnberg
- Geschäftshaus	Vordere Sterngasse 2	90402	Nürnberg
- gemischt genutzt	Luitpoldstraße 16	96052	Bamberg

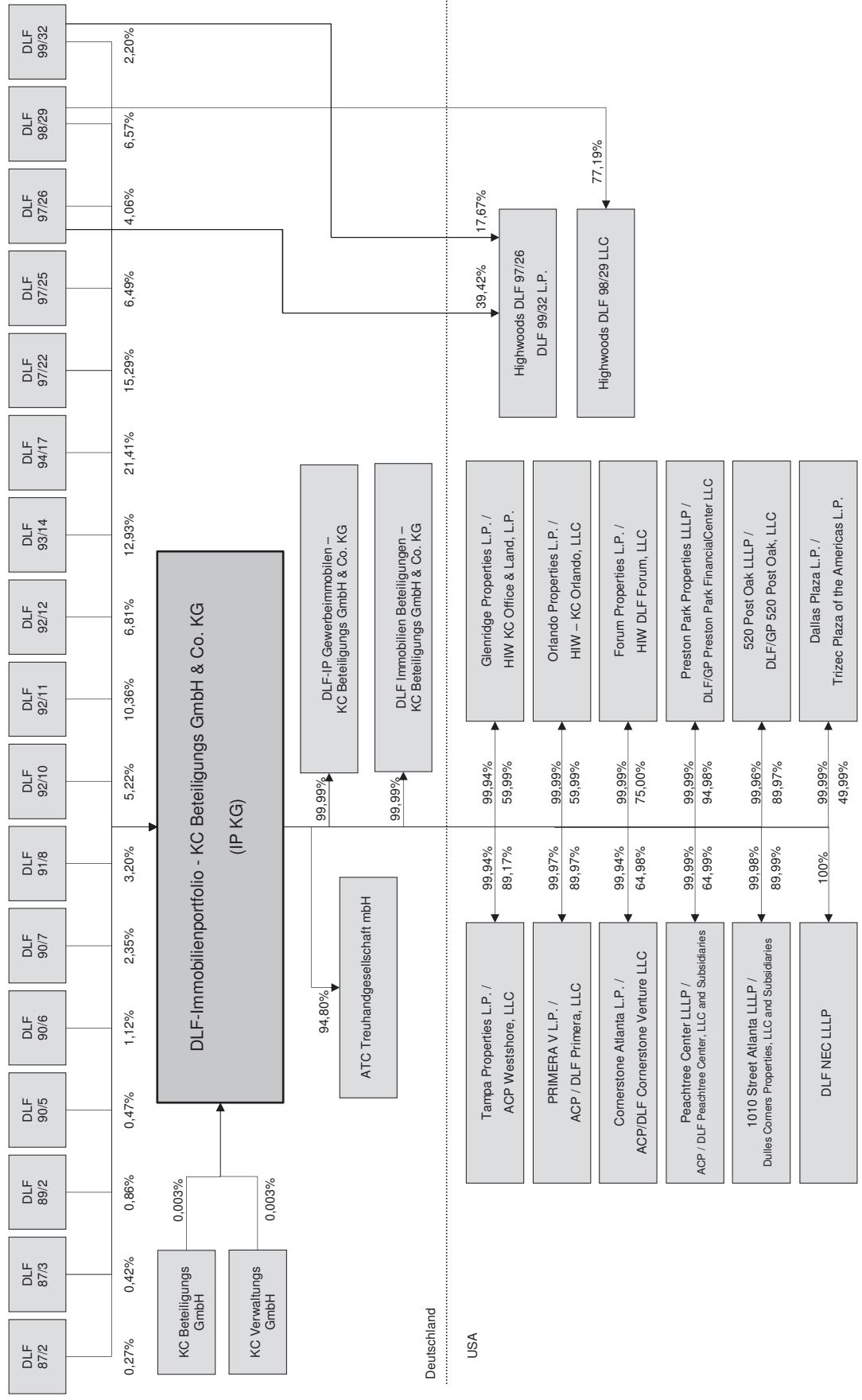
Objekte in USA:

Objektart	Objektname	Straße	Ort
- Bürogebäude	100 Glenridge Point Parkway	Johnson Ferry Road	Atlanta, Georgia
- Bürogebäude	200 Glenridge Point Parkway	Johnson Ferry Road	Atlanta, Georgia
- unbebautes Grundstück	400 Glenridge Point Parkway	Johnson Ferry Road	Atlanta, Georgia
- Bürogebäude	Capital Plaza One	201 East Pine Street	Orlando, Florida
- Bürogebäude	Capital Plaza Two	301 East Pine Street	Orlando, Florida
- Bürogebäude	Landmark I	315 East Robinson Street	Orlando, Florida
- Bürogebäude	Landmark II	225 East Robinson Street	Orlando, Florida
- Bürogebäude	Seaside Plaza	201 South Orange Avenue	Orlando, Florida
- 2 Bürotürme und Einzelhandelsflächen	Plaza of the Americas	600 + 700 North Pearl Street	Dallas, Texas
- Bürogebäude	Westshore Corporate Center	600 North Westshore Boulevard	Tampa, Florida
- Bürogebäude	Primera V	255 Primera Boulevard	Lake Mary, Florida
- 6 Bürogebäude, Einzelhandelsflächen, Parkhaus	Peachtree Center	Peachtree Street / Peachtree Center Avenue	Atlanta, Georgia
- Bürogebäude	520 Post Oak	520 Post Oak Boulevard	Houston, Texas
- 2 Bürogebäude	Northdale Executive Center I & II	3810+3820 Northdale Boulevard	Tampa, Florida
- Bürogebäude	1010th Street Atlanta	1010th Street	Atlanta, Georgia
- 2 Bürogebäude	Preston Park Financial Center	4965 + 4975 Preston Park Boulevard	Plano, Texas
- Bürogebäude	Cornerstone	215 Peachtree Street	Atlanta, Georgia
- 5 Bürogebäude	The Forum	Six Forks Road	Raleigh, North Carolina

Weitere Informationen zur DLF-Immobilienportfolio - KC Beteiligungs GmbH & Co. KG sowie zu den einzelnen Objekten finden Sie auf unserer Internetseite www.kc-holding.de unter „Produkte“ → „DLF“.



Organigramm der DLF-Immobilienportfolio - KC Beteiligungs GmbH & Co. KG (Stand 31.12.2010)





Dreiländer-Fonds Geschäftsbericht 2010 DLF 92/10

- 13 -

Konzernbilanz zum 31.12.2010 der DLF-Immobilienportfolio - KC Beteiligungs GmbH & Co. KG

Nachfolgend dargestellt ist der konsolidierte Jahresabschluss sowie die Gewinn- und Verlustrechnung der DLF-Immobilienportfolio - KC Beteiligungs GmbH & Co. KG. Der DLF 92/10 ist mit 5,2136 % als Kommanditist beteiligt.

AKTIVA	Buchwert 31.12.2010 EUR	Vorjahr EUR	PASSIVA	Buchwert 31.12.2010 EUR	Vorjahr EUR
A. Anlagevermögen			A. Eigenkapital		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			I. Kapitalanteile Komplementär		
1. Selbst geschaffene gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte	0,00	0,00	1. fester Kapitalanteil	11.000,00	11.000,00
2. entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	1,00	1,00	2. variabler Kapitalanteil	621,29	1.229,68
3. Geschäfts- oder Firmenwert	0,00	0,00		11.621,29	12.229,68
4. Geleistete Anzahlungen	1,00	1,00	II. Kapitalanteile Kommanditisten		
	<u>1,00</u>	<u>1,00</u>	1. fester Kapitalanteil	360.135.082,74	360.135.082,74
II. Sachanlagen			2. variabler Kapitalanteil	14.857.713,58	34.780.432,41
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschl. d. Bauten auf fremden Grundstücken	762.170.062,82	743.659.883,43		374.992.796,32	394.915.515,15
2. Technische Anlagen und Maschinen	0,00	0,00	III. Kapitalanteil anderer Gesellschafter	30.139,71	32.316,54
3. Andere Anlagen, Betriebs- u. Geschäftsausstattung	2.794.483,75	3.226.810,18	IV. Differenz aus Währungsumrechnung	-6.223.452,81	-16.426.837,72
4. Geleistete Anzahlungen u. Anlagen im Bau	655.769,14	46.726,89			
	<u>765.620.315,71</u>	<u>746.933.420,50</u>	B. Rückstellungen		
III. Finanzanlagen			1. Rückst. f. Pensionen u. ähnliche Verpflichtungen	0,00	0,00
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	0,00	0,00	2. Steuerrückstellungen	0,00	0,00
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	0,00	0,00	3. Sonstige Rückstellungen	2.148.723,01	1.094.047,55
3. Beteiligungen	50.024.345,48	52.949.303,63		2.148.723,01	1.094.047,55
4. Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	0,00	0,00	C. Verbindlichkeiten		
5. Wertpapiere des Anlagevermögens	0,00	0,00	1. Anleihen, davon konvertibel	0,00	0,00
6. Sonstige Ausleihungen	0,00	0,00	2. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	531.950.380,28	511.954.750,68
	<u>50.024.345,48</u>	<u>52.949.303,63</u>	3. Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	0,00	0,00
IV. Umlaufvermögen			4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen u. Leistungen	11.789.455,48	11.274.019,63
I. Vorräte	0,00	0,00	5. Verbindlichkeiten aus der Annahme gezogener Wechsel und der Ausstellung eigener Wechsel	0,00	0,00
II. Forderungen u. sonst. Vermögensgegenstände	2.478.008,59	3.609.929,37	6. Verbindlichkeiten gegenüber verb. Unternehmen	0,00	0,00
1. Forderungen aus Lieferungen u. Leistungen	0,00	0,00	7. Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	48.363,51	320.032,97
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	5.557.126,99	1.623.175,89	8. Sonstige Verbindlichkeiten	1.576.122,90	815.898,92
3. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	24.236.169,15	1.338.268,97		545.364.322,17	524.364.702,20
4. Sonstige Vermögensgegenstände	32.271.304,73	6.571.374,23			
	<u>7.484.420,34</u>	<u>7.484.420,34</u>			
III. Wertpapiere	63.938.297,69	92.517.717,47			
IV. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks	560.991,48	689.965,40	D. Rechnungsabgrenzungsposten	3.575.526,74	3.154.229,17
	<u>919.899.676,43</u>	<u>907.146.202,57</u>		919.899.676,43	907.146.202,57



DLF-Immobilienportfolio - KC Beteiligungs GmbH & Co. KG

Konzern Gewinn- und Verlustrechnung für den Zeitraum 01.01.2010 – 31.12.2010

	2010 EUR	Vorjahr EUR
1. Umsatzerlöse	91.612.043,71	87.902.243,69
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestands an fertigen und unfertigen Erzeugnissen	0,00	0,00
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	0,00	0,00
4. Sonstige betriebliche Erträge	6.376.346,91	9.682.232,22
5. Materialaufwand	31.827.768,37	28.936.130,68
6. Personalaufwand	0,00	0,00
7. Abschreibungen		
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	28.920.672,42	17.292.541,74
b) auf Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens soweit diese die in der Kapitalgesellschaft üblichen Abschreibungen überschreiten	0,00	0,00
	<u>28.920.672,42</u>	<u>17.292.541,74</u>
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	18.619.365,49	21.095.989,74
9. Erträge aus Beteiligungen	0,00	0,00
10. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	0,00	0,00
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	789.294,71	863.378,75
12. Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens	2.795.322,86	3.379.266,54
13. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	30.157.234,85	28.911.798,62
14. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	-13.542.678,66	-1.167.872,66
15. Außerordentliche Erträge	0,00	0,00
16. Außerordentliche Aufwendungen	0,00	0,00
17. Außerordentliches Ergebnis	0,00	0,00
18. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	0,00	0,00
19. Sonstige Steuern	7.677.413,95	7.459.892,84
20. Jahresfehlbetrag	-21.220.092,61	-8.627.765,50
21. Anteile anderer Gesellschafter am Jahresergebnis	940,93	1.435,70
22. Konzernjahresfehlbetrag	-21.221.033,54	-8.629.201,20

Hinweis zum Konzernabschluss der DLF-Immobilienportfolio - KC Beteiligungs GmbH & Co. KG:

Auf Grund der Umfirmierung der Gesellschaft von einer KG in eine GmbH & Co. KG waren Anpassungen bezüglich der Gliederung und Bewertung verschiedener Positionen erforderlich. Zur besseren Vergleichbarkeit erfolgte diese Änderung auch für das Vorjahr. Der gesamte Konzernabschluss mit weiteren Erläuterungen ist auf unserer Internetseite www.kc-holding.de einsehbar.



3. Ausschüttung

Durch die Einführung des Ausschüttungswahrechts im Frühjahr 2001 steht prinzipiell der im Berichtsjahr erwirtschaftete Liquiditätsüberschuss für Ausschüttungszwecke zur Verfügung. Im Geschäftsjahr 2010 wurde ein vorläufiger Liquiditätsüberschuss von rund TEUR 94 ermittelt. Der tatsächlich erwirtschaftete Liquiditätsüberschuss beläuft sich auf rund TEUR 147. Dies entspricht 0,23 % bzw. 0,36 % bezogen auf das kalkulierte Beteiligungskapital. Zusätzlich wurden Schlusszahlungen aus dem Jahr 2009 in Höhe von rund TEUR 29 ausbezahlt bzw. gegen bestehende Überzahlungen verrechnet.

Im Berichtsjahr haben sich 27,01 % des kalkulierten Beteiligungskapitals für eine Thesaurierung, 64,43 % des kalkulierten Beteiligungskapitals für eine Ertragsausschüttung und rund 8,56 % des kalkulierten Beteiligungskapitals für eine Individualausschüttung entschieden.

Sofern sich der Anleger für einen Ausschüttungssatz entschieden hat, der über der vorläufig festgestellten Ertragsausschüttung von 0,23 % liegt, wird der Ausschüttungswunsch bis maximal zur Höhe von 0,46 % erfüllt. Ein über den Wert der Ertragsausschüttung von 0,23 % hinausgehender Ausschüttungsbetrag wird, vereinfacht ausgedrückt, bei der betroffenen Beteiligung als Kapitalverbrauch verbucht. Um diesen Wert verringert sich das kalkulierte Beteiligungskapital. Damit nimmt dieser Anleger zukünftig nur noch mit dem entsprechend geringeren kalkulierten Beteiligungskapital an der Verteilung zukünftiger Liquiditätsüberschüsse teil.

Bei der Wahl der Ertragsausschüttung erhält der Anleger exakt den auf sein kalkuliertes Beteiligungskapital entfallenden Anteil am Liquiditätsüberschuss in Höhe von 0,23 %. Das kalkulierte Beteiligungskapital verändert sich gegenüber dem Stand des Vorjahres in diesem Falle nicht.

Bei der Wahl des Kapitalwachstumsplanes erhält der Anleger nur die ihm zuzurechnende und von der Beteiligungsgesellschaft abzuführende US-Quellensteuer bzw. Zinsabschlagsteuer als Mindestausschüttung angerechnet. Das kalkulierte Beteiligungskapital dieses Anlegers erhöht sich entsprechend zum Vorjahresstand. In der Folge nimmt dieser Anleger mit dem erhöhten Wert an der Verteilung zukünftiger Liquiditätsüberschüsse teil.

Der Liquiditätsüberschuss wird grundsätzlich aus dem „Cash-Flow aus laufender Geschäftstätigkeit“ abgeleitet, ist jedoch gegebenenfalls um Positionen zu bereinigen, die in den Cash-Flows aus laufender Investitionstätigkeit bzw. aus laufenden Finanzaktivitäten enthalten sind. Eine Korrektur betrifft zuviel geleistete Quellensteuervorauszahlungen 2010 durch die DLF-Immobilienportfolio - KC Beteiligungs GmbH & Co. KG (IPKG), die an diese erstattet werden müssen, die zweite Korrektur betrifft die Rückzahlungen an die IPKG, die - wie bereits im Geschäftsbericht 2009 berichtet - ihre Vorjahres-Ausschüttungen berichtigte. Diese stehen nicht für Ausschüttungszwecke zur Verfügung.

4. Steuerliche Ergebnisse

Stand steuerliche Anerkennung	bestandskräftig bis 2006 2007 bis 2009 Feststellung unter Vorbehalt der Nachprüfung.
Werbungskosten Investitionsphase	prospektiert: 24,53 %; anerkannt: 22,05 %
Werbungskosten Realisationsphase	Die in der Konzeption vorgesehenen steuerlichen Folgen wurden bislang auch in den steuerlichen Betriebsprüfungen bestätigt. Die steuerlichen Folgen der US-Investitionen entsprechen den prospektierten Vorgaben.
Ertragsausschüttung 2010 in %	0,36 %
zu versteuernder Anteil (saldiert) bezogen auf die kalkulierte Beteiligungssumme in %	0,30 % *)



Ausschüttungsertrag nach Steuern in % (bei Ertragsausschüttung und Höchststeuersatz inkl. SolZ) *)	0,24 %
---	--------

*) Berechnungsgrundlagen analog zu den Vorjahren. Änderungen z.B. durch steuerliche Betriebsprüfung, können die Berechnungsgrundlagen verändern.

5. Beschlussfassungsergebnisse

a. Ordentliche Beschlussfassung zum Geschäftsjahr 2009

Für das Geschäftsjahr 2009 wurde zum 25.02.2011 eine Beschlussfassung im schriftlichen Abstimmungsverfahren durchgeführt. Außer dem persönlich haftenden Gesellschafter und der Treuhandkommanditistin haben 8,39 % 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. Feststellung Jahresabschluss / Einnahmen-Überschuss-Rechnung 2009	98,84
2. Genehmigung des Liquiditätsüberschusses 2009	98,84
3. Entlastung persönlich haftender Gesellschafter	98,45
4. Entlastung Treuhandkommanditistin	91,49
5. Änderung des Ausschüttungsbeschlusses 2008	98,36
6. Änderung des Ausschüttungsbeschlusses 2004	98,49

Damit wurde allen Beschlussanträgen mit der erforderlichen Mehrheit zugestimmt.

b. Sonderbeschlussfassung

Im Geschäftsjahr 2010 fand keine Sonderbeschlussfassung statt.

Im Geschäftsjahr 2011 wurde zum 16.09.2011 eine Sonderbeschlussfassung im schriftlichen Abstimmungsverfahren durchgeführt. Außer dem persönlich haftenden Gesellschafter und der Treuhandkommanditistin haben 72,19 % 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. Reorganisation der DLF-Gruppe, u.a. Integration der Verwaltungsgesellschaften und Umwandlung der DLF-Immobilienportfolio - KC Beteiligungs GmbH & Co. KG in eine Aktiengesellschaft	91,75
2. Änderungen des Gesellschaftsvertrags, u.a. hinsichtlich der Umfirmierung und Geschäftsführung	92,01
3. Herabsetzung Haftsumme	95,66
4. Reduzierung Vergütung der Treuhänderin	95,06
5. Übertragung von Beteiligungen der KC Beteiligungs GmbH	95,91

Damit wurden allen Beschlussanträgen mit der erforderlichen Mehrheit zugestimmt.



6. Fondsdaten

Firma:	Zehnte Dreiländer Beteiligung DLF 92/10 - KC Beteiligungs GmbH & Co. KG			
	Zum 31.03.2009 ist der Komplementär Herr Walter Fink aus der Gesellschaft ausgeschieden; neue Komplementärin ist die KC Beteiligungs GmbH, neue Geschäftsführerin die KC Verwaltungs GmbH (Beschlussfassung 1/2007).			
Handelsregister:	München HRA 67950			
Tag der Eintragung:	21.11.1991			
Sitz der Gesellschaft:	München			
Dauer der Gesellschaft:	31.12.2042			
Gesellschafter: (Stand 31.12.2010)	Komplementärin: KC Beteiligungs GmbH (KCB) 795.000,00 DM 406.477,05 EUR (1,0148 %)			
	Kommanditisten: ATC 11.884,00 DM 6.076,19 EUR (0,0152 %)			
	KC Verwaltungs GmbH (KCV) 5.000,00 DM 2.556,46 EUR (0,0064 %)			
	Treugeber 77.780.000,00 DM 39.768.282,52 EUR (99,2828 %)			
	Austritt Treugeber -250.000,00 DM -127.823,54 EUR (-0,3192%)			
	Summe: 78.341.884,00 DM 40.055.568,68 EUR (100,0000 %)			
Anzahl Anteile:	816 (Stand 31.12.2010)			
Haftung der Kommanditisten:	Beschränkt sich grundsätzlich auf die im Handelsregister eingetragene Hafteinlage in Höhe von EUR 19.889.765,47 (DM 38.901.000,00) (~ 50 % der Einlage) Stand 31.12.2010.			
Platzierung/Schließung:	1991/1992			
Durchführung der Investitionen:	1992-1994			
Gesamtinvestitionssumme:	(prospektiert DM)	(tatsächlich DM)	(prospektiert EUR)	(tatsächlich EUR)
Eigenkapital:	78.581.884,00	78.581.884,00	40.178.279,30	40.178.279,30
Aufnahme KCV; KCB:	0,00	10.000,00	0,00	5.112,92
Grundschild BRD (netto):	13.933.426,00	13.933.426,00	7.124.047,59	7.124.047,59
Grundschild USA (netto):	0,00	20.994.306,59	0,00	10.734.218,51
Lombardrahmenvertrag:	30.000.000,00	30.000.000,00	15.338.756,44	15.338.756,44
Gesamtinvestitionen:	<u>122.515.310,00</u>	<u>143.519.616,59</u>	<u>62.641.083,33</u>	<u>73.380.414,76</u>
Abweichung der Investitionsphase:	EUR +1.661.812,12 (konstante Abweichung gemäß angepasster Prognose, inklusive nachträglicher Kosten der Investitionsphase sowie Beitritte weiterer Kommanditisten). Die Abweichung resultiert im Überwiegenden aus US-\$-Kursersparnissen beim Ankauf der Immobilien USA in 1992 und der Kaufpreisminderung der Immobilien Deutschland (Rimbach, Hoyerswerda), saldiert mit der gegenüber dem Prospekt geringeren Grundschild sowie den höheren Ausschüttungen (als Folge einer Sonderausschüttung in 1993) sowie der Kapitaleinzahlung der weiteren Kommanditisten KC Beteiligungs GmbH und KC Verwaltungs GmbH.			
Austritte:	entfällt			
Kündigung:	Das Beteiligungskapital reduziert sich im Jahr 2010 aufgrund von außerordentlichen Kündigungen von Beteiligungsverhältnissen mit einem Nominalkapital in Höhe von von insgesamt nominal EUR 25.564,59.			
Rückabwicklung	entfällt			



a. Gesellschafterwechsel

Gesellschafterwechsel erfolgten durch die Übernahme von Anteilen durch verschiedene Dreiländer-Handels- und Beteiligungsgesellschaften sowie durch die DLF-Immobilien Beteiligungen - KC Beteiligungs GmbH & Co. KG (vormals DLF-Immobilien Beteiligungen - Walter Fink - KG). Diese haben im Geschäftsjahr Anteile in Höhe von insgesamt nominal EUR 613.550,25 am Beteiligungskapital erworben und hielten per 31.12.2010 insgesamt nominal EUR 22.417.592,37 bzw. 55,97 % am Gesamtbeteiligungskapital des DLF 92/10.

b. Austritt von Gesellschaftern

Im Geschäftsjahr 2010 wurden keine Fondsanteile zurückgekauft.

Finanzbericht

Im folgenden Teil werden Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang unserer Gesellschaft für das Berichtsjahr 2010 dargestellt.



Dreiländer-Fonds Geschäftsbericht 2010 DLF 92/10

- 19 -

1. Bilanz zum 31.12.2010

AKTIVA

	Buchwert 31.12.2010 EUR	Vorjahr T EUR	
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
1. Selbst geschaffene gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte	0,00	0	
2. Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	0,00	0	
3. Geschäfts- oder Firmenwert	0,00	0	
4. Geleistete Anzahlungen	0,00	0	
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Bauten einschl. d. Bauten auf fremden Grundstücken	4.985.408,76	5.106	
2. Technische Anlagen und Maschinen	0,00	0	
3. Andere Anlagen, Betriebs- u. Geschäftsausst.	647,53	1	
4. Geleistete Anzahlungen u. Anlagen im Bau	0,00	0	
III. Finanzanlagen			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	0,00	0	
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	0,00	0	
3. Beteiligungen	18.170.278,10	17.981	
4. Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	0,00	0	
5. Wertpapiere des Anlagevermögens	0,00	0	
6. Sonstige Ausleihungen	0,00	0	
B. Umlaufvermögen			
I. Forderungen u. sonst. Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Lieferungen u. Leistungen	0,00	0	
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	0,00	0	
3. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	127.519,69	73	
4. Sonstige Vermögensgegenstände	106.418,17	277	
II. Wertpapiere	233.937,86	350	
III. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks	0,00	0	
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
1. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks	1.267.973,87	1.176	
2. Rechnungsabgrenzungsposten	10.807,32	10	
Summe	24.669.053,44	24.624	

PASSIVA

	Buchwert 31.12.2010 EUR	Vorjahr T EUR	
A. Eigenkapital			
I. Kapitalkonto I (Beteiligungskapital)			
1. Komplementärin	406.477,05	406	
2. Kommanditisten	2.556,46	3	
3. Treuhandkommanditistin	6.076,19	6	
4. Treugeber	39.640.458,98	39.666	
II. Kapitalkonto II	40.055.568,68	40.081	
1. Komplementärin	-206.808,12	-210	
2. Kommanditisten	50,85	0	
3. Treuhandkommanditistin	-2.502,27	-3	
4. Treugeber	-20.612.964,04	-20.991	
Summe	19.233.345,10	18.877	
B. Rückstellungen			
1. Rückstellungen für Pensionen u. ähnliche Verpfl.	170.898,67	0	
2. Steuerrückstellungen	0,00	0	
3. Sonstige Rückstellungen	0,00	155	
Summe	170.898,67	155	
C. Verbindlichkeiten			
1. Anleihen, davon konvertibel	0,00	0	
2. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	4.975.432,54	5.244	
3. Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	0,00	0	
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen u. Leistungen	1.682,19	16	
5. Verbindlichkeiten aus der Annahme gezogener Wechsel und der Ausstellung eigener Wechsel	0,00	0	
6. Verbindlichkeiten gegenüber verbund. Untern.	0,00	0	
7. Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	221.320,25	190	
8. Sonstige Verbindlichkeiten	66.374,69	142	
Summe	5.264.809,67	5.592	
D. Rechnungsabgrenzungsposten			
1. Rechnungsabgrenzungsposten	0,00	0	
Summe	24.669.053,44	24.624	



2. Gewinn- und Verlustrechnung einschließlich Einnahmen-Überschuss-Rechnung für den Zeitraum 01.01.2010 bis 31.12.2010

	GuV- Rechnung	GuV- Rechnung	Einnahmen- Überschuss- Rechnung	Einnahmen- Überschuss- Rechnung	Abweichung GuV / EÜ
	2010 EUR	Vorjahr EUR	2010 EUR	Vorjahr EUR	EUR
1. Umsatzerlöse					
<u>Immobilien</u>					
Grundmiete Gewerbe	918.245,88	918.245,88	918.245,88	918.245,88	
Erlöse NK-Vorauszahlung	6.970,00	7.320,00	6.970,00	7.320,00	
Abrechnungsergebnis Nebenkosten	253,71	429,77	253,71	-881,98	
Zahlungsdifferenzen	0,01	0,02	0,00	0,00	
Vereinnahmte Umsatzsteuer	0,00	0,00	91.783,16	91.535,79	
	925.469,60	925.995,67	1.017.252,75	1.016.219,69	-91.783,15
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestands an fertigen und unfertigen Erzeugnissen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
4. Sonstige betriebliche Erträge					
Ertrag aus Währungsbewertung	2.415,44	2.539,57	0,00	0,00	
Skonto Ertrag	145,02	1.003,72	0,00	0,00	
Ertrag aus Währungskursdifferenzen	2.406,01	1.994,71	0,00	0,00	
Ertrag aus Kleindifferenzen					
Rechnungseingang	0,01	0,00	0,00	0,00	
Ertrag Kursdifferenz Quellensteuer	1,11	0,83	0,00	0,00	
Differenz Einbehalt ZAST/SolZ	0,49	0,79	0,00	0,00	
Erträge aus Auflösung von Rückstellungen	4.300,00	0,00	0,00	0,00	
Sonstige Erlöse	0,00	4.779,00	0,00	53.768,90	
Gewinn aus Abfindungsmehrwert	0,00	1.824,30	0,00	0,00	
	9.268,08	12.142,92	0,00	53.768,90	9.268,08
5. Materialaufwand	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
6. Personalaufwand	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
7. Abschreibungen					
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen sowie auf aktivierte Aufwendungen für die Ingangsetzung und Erweiterung des Geschäftsbetriebs					
- Abschreibung Erbbaurechte	207,21	207,21	207,21	207,21	
- Abschreibung Gebäude	120.279,47	120.279,47	134.516,09	134.516,09	
- Abschreibung Einrichtung	168,92	204,11	168,92	204,11	
	120.655,60	120.690,79	134.892,22	134.927,41	
b) auf Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens soweit diese die in der Kapitalgesellschaft üblichen Abschreibungen überschreiten	0,00	0,00	0,00	0,00	
	120.655,60	120.690,79	134.892,22	134.927,41	-14.236,62
Übertrag:	814.082,08	817.447,80	882.360,53	935.061,18	-68.278,45



	GuV- Rechnung	GuV- Rechnung	Einnahmen- Überschuss- Rechnung	Einnahmen- Überschuss- Rechnung	Abweichung GuV / EÜ
	2010 EUR	Vorjahr EUR	2010 EUR	Vorjahr EUR	EUR
Übertrag:	814.082,08	817.447,80	882.360,53	935.061,18	-68.278,45
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen					
Instandhaltung	7.199,22	102.114,39	17.951,22	90.213,65	
Versicherungen	6.905,60	7.147,60	7.064,41	6.988,79	
Aufwand aus Währungskursdifferenzen	0,00	208,80	0,00	0,00	
Aufwand aus Währungsbewertung	1.850,06	2.631,08	0,00	0,00	
Aufwand Kleindifferenz Rechnungseingang	0,00	0,01	0,00	0,00	
Aufwand Kursdifferenz Quellensteuer	0,87	0,01	0,00	0,00	
Aufwand einbehaltene ZAST/SolZ	0,34	0,01	0,00	0,00	
Betriebskosten	888,31	5.410,91	186,81	5.410,91	
Kleinteile/Material	56,22	863,72	56,22	863,72	
Realisierte Kursverluste	0,00	651,03	0,00	0,00	
Erbbauzinsen	11.786,28	11.547,57	12.975,90	11.547,57	
Rechts- und Beratungskosten	15.114,25	25.319,69	23.493,64	20.977,59	
Verlust aus Abfindungsmehrwert	12.699,10	0,00	0,00	0,00	
Sachverständiger/Gutachter	2.497,40	0,00	2.037,40	0,00	
Laufende Gebühren	329.634,85	291.501,23	302.911,60	280.138,53	
Sonstige Kosten	0,00	0,00	0,00	0,00	
Gebühren/Beiträge	463,80	181,00	463,80	181,00	
Nebenkosten Geldverkehr	1.986,29	1.291,10	466,38	461,64	
Forderungsabschreibungen	0,00	7.761,56	0,00	0,00	
Bezahlte Vorsteuer	0,00	0,00	18.260,16	29.960,34	
Umsatzsteuerzahlungen	0,00	0,00	70.993,92	60.416,99	
	391.082,59	456.629,71	456.861,46	507.160,73	-65.778,87
9. Erträge aus Beteiligungen					
Erträge aus Firmenbeteiligungen	114.652,76	259.351,51	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	-28.718,47	-72.624,57	
- Vermietung und Verpachtung USA (Progressionsvorbehalt)	0,00	0,00	-326.943,05	-230.435,98	
- Kapitalvermögen	0,00	0,00	34.285,00	45.267,07	
	114.652,76	259.351,51	-321.376,52	-257.793,48	436.029,28
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	4.454,57	18.724,13	36,52	16.343,38	
Bankzinsen	3.929,20	3.225,85	3.929,20	3.225,85	
Festgeldzinsen	0,00	761,90	0,00	761,90	
<i>davon aus verbundenen Unternehmen</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	
	8.383,77	22.711,88	3.965,72	20.331,13	4.418,05
12. Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Übertrag:	546.036,02	642.881,48	108.088,27	190.438,10	437.947,75



	GuV- Rechnung	GuV- Rechnung	Einnahmen- Überschuss- Rechnung	Einnahmen- Überschuss- Rechnung	Abweichung GuV / EÜ
	2010 EUR	Vorjahr EUR	2010 EUR	Vorjahr EUR	EUR
Übertrag:	546.036,02	642.881,48	108.088,27	190.438,10	437.947,75
13. Zinsen und ähnliche Aufwendungen					
Zinsen Darlehen	313.454,09	329.307,96	313.454,09	329.307,96	
Aufwand aus Bankzinsen	0,02	0,00	0,00		
Sonstige Zinsen und ähnliche Aufwendungen	1.961,32	17.950,70	36,72	571,36	
<i>davon an verbundene Unternehmen</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>		
	315.415,43	347.258,66	313.490,81	329.879,32	1.924,62
14. <u>Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</u>	230.620,59	295.622,82	-205.402,54	-139.441,22	436.023,13
15. Außerordentliche Erträge	0,00	0,00	0,00	0,00	
16. Außerordentliche Aufwendungen	0,00	0,00	0,00	0,00	
17. <u>Außerordentliches Ergebnis</u>	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
18. Steuern vom Einkommen u. vom Ertrag	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
19. Sonstige Steuern					
Grundsteuer	15.303,16	15.303,16	15.303,15	15.303,14	
	15.303,16	15.303,16	15.303,15	15.303,14	0,01
20. Jahresüberschuss	215.317,43	280.319,66			
Einnahmen-Überschuss			-220.705,69	-154.744,36	436.023,12



3. Anhang

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.

Für die Gliederung der Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gemäß § 275 Absatz 2 HGB gewählt. Abweichend zum Vorjahr wird auf eine detaillierte Darstellung verzichtet.

Im Geschäftsjahr 2010 wurden die durch das Bilanzrechtsmodernisierungsgesetz (kurz: BilMoG) geänderten Vorschriften des HGB erstmals angewandt. Hieraus ergaben sich keine nennenswerten Änderungen.

Das Sachanlagevermögen, bestehend aus Grundstücken und Gebäuden, wurde zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten angesetzt, im Berichtsjahr vermindert - soweit abnutzbar - um die Abschreibungen. Bei dem Gebäude Baumarkt in Hoyerswerda wird die Abschreibung gem. § 7a Abs. 9 EStG vorgenommen und bei dem Altenwohn- und Pflegeheim in Rimbach degressiv mit 1,25 %.

Das Finanzanlagevermögen wird zu Anschaffungskosten, gegebenenfalls vermindert um außerplanmäßige Abschreibungen, ausgewiesen. Die nicht durch den Gewinnanteil gedeckten Auszahlungen der Beteiligungsgesellschaften werden entsprechend dem IDW RS HFA 18 in der Fassung vom 06.09.2006 als Einlagenrückzahlung von dem bilanzierten Beteiligungsansatz abgesetzt.

Im Falle einer dauerhaften Wertminderung werden Abschreibungen auf den niedrigeren beizulegenden Wert gemäß § 253 Abs. 3 Satz 3 HGB vorgenommen. Im Berichtsjahr wurden keine außerplanmäßigen Abschreibungen vorgenommen.

Die Forderungen und die sonstigen Vermögensgegenstände sind zu Nominalwerten bzw. zu Anschaffungskosten aktiviert, wobei bei den Forderungen erkennbare Einzelrisiken durch die Vornahme von Wertberichtigungen berücksichtigt wurden. Dem allgemeinen Kredit- und Einziehungsrisiko wurde durch eine angemessene pauschalierte Einzelwertberichtigung auf Forderungen ausreichend Rechnung getragen. Diese erfolgen nach Verzugszeitraum gestaffelt (Verzug 30 Tage -10 %, Verzug 60 Tage -30 %, Verzug 90 Tage -60 %, Verzug 120 Tage -100 %).

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

Die Verbindlichkeiten sind mit dem Erfüllungsbetrag passiviert.

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.



Angaben zu Einzelposten der Bilanz

a. Aktiva

1. Anlagevermögen

Immaterielle Vermögensgegenstände

	Berichtsjahr			Vorjahr		
Buchwert per	31.12.2010	EUR	0,00	31.12.2009	EUR	0,00

Sachanlagen

Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken

	Berichtsjahr		Vorjahr			
Buchwert per	31.12.2010	EUR	4.985.408,76	31.12.2009	EUR	5.105.895,44

Bei den ausgewiesenen Sachanlagen handelt es sich um folgende Objekte:

Baumarkt in Hoyerswerda:

Der Buchwert der Immobilie „Baumarkt, Hoyerswerda“ ermittelt sich aus dem Kaufpreis in Höhe von EUR 7.439.070,75 inklusive nachträglicher Erschließungskosten für Grund und Boden in Höhe von EUR 130.848,67 zuzüglich Grunderwerbsteuern und Notargebühren in Höhe von EUR 201.380,73 abzüglich der kumulierten Abschreibung der Jahre 1992 bis 2010 in Höhe von EUR 4.668.849,50. Außerdem wurde ein Abgang in Höhe von EUR 289,90 aus der Übernahme einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit gegenüber der Firma ESSAG, Cottbus, berücksichtigt.

Die planmäßige Abschreibung für das Jahr 2010 entfällt mit EUR 59.748,58 auf das Gebäude. In den Vorjahren wurde die Sonderabschreibung nach § 4 Fördergebietsgesetz mit 50 % der Anschaffungskosten des Gebäudes in Anspruch genommen. Ab dem Berichtsjahr 1998 wurde die Abschreibung gemäß § 7a Absatz 9 EStG ermittelt. Hier wird der Restbuchwert auf die Restlaufzeit der Abschreibung von 547 Monaten verteilt. Somit beträgt seit 1999 die Abschreibung 0,9031 % der Anschaffungskosten.

Altenwohn- und Pflegeheim in Rimbach:

Der Buchwert der Immobilie „Altenwohn- und Pflegeheim, Rimbach“ ermittelt sich ausgehend vom Kaufpreis in Höhe von EUR 4.727.916,03 zuzüglich Grunderwerbsteuer und Notargebühren in Höhe von EUR 134.602,86 abzüglich der kumulierten Abschreibung der Jahre 1992 bis 2010 in Höhe von EUR 2.848.422,21.

Im Jahr 2004 wurden nachträgliche Anschaffungskosten für Einrichtung in Höhe von EUR 2.577,52 aktiviert.



Die planmäßige Abschreibung für das Jahr 2010 entfällt mit EUR 60.530,89 auf das Gebäude. Die Abschreibung wird degressiv - seit 1994 mit 5 %, seit 2002 mit 2,5 % und seit dem Jahr 2008 mit 1,25 % der ursprünglichen Herstellungskosten - vorgenommen. Die auf das Erbbaurecht entfallenden Gebühren werden entsprechend der Gesamtlaufzeit des Erbbaurechts abgeschrieben.

Finanzanlagen

	Berichtsjahr		Vorjahr	
Buchwert per	31.12.2010	EUR 18.170.278,10	31.12.2009	EUR 17.981.218,52

Am 01.07.2003 erfolgte die Beteiligung an der DLF-Immobilienportfolio - KC Beteiligungs GmbH & Co. KG gemäß Beschlussvorlage 1/2002 vom 08.11.2002. Die gesamt eingebrachten Mittel betreffen die US-Immobilie und das damit in Zusammenhang stehende Darlehen sowie Bareinlagen.

Der Nominalanteil an der DLF-Immobilienportfolio - KC Beteiligungs GmbH & Co. KG beträgt 5,2136 %.

Im Geschäftsjahr 2010 wurden in die DLF-Immobilienportfolio - KC Beteiligungs GmbH & Co. KG die US-Quellensteuererstattungen für 2004, 2008 und 2009 über einen Betrag in Höhe von EUR 189.059,58 eingelegt (vgl. Geschäftsbericht 2009).



Dreiländer-Fonds Geschäftsbericht 2010 DLF 92/10

- 26 -

Die Entwicklung des Anlagevermögens gemäß § 268 Absatz 2 HGB ist im Anlagespiegel wiedergegeben.

Bruttoanlagespiegel

	AHK* Vorjahr	Zugänge	Um- buchungen	Abgänge	AHK* kumuliert	AfA** Vorjahr	AfA** 2010	AfA** aus Abgängen	Zuschrei- bungen	AfA** kumuliert	Buchwert 2010	Buchwert Vorjahr
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
Baumarkt, Hoyerswerda												
Grund und Boden	1.024.504,20	0,00	0,00	0,00	1.024.504,20	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.024.504,20	1.024.504,20
Gebäude	6.615.657,38	0,00	0,00	0,00	6.615.657,38	4.609.100,92	59.748,58	0,00	0,00	4.668.849,50	1.946.807,88	2.006.556,46
	7.640.161,58	0,00	0,00	0,00	7.640.161,58	4.609.100,92	59.748,58	0,00	0,00	4.668.849,50	2.971.312,08	3.031.060,66
Altenwohn- und Pflegeheim, Rimbach												
Gebäude	4.842.470,88	0,00	0,00	0,00	4.842.470,88	2.784.421,75	60.530,89	0,00	0,00	2.844.952,64	1.997.518,24	2.058.049,13
Erbbaurecht	20.048,01	0,00	0,00	0,00	20.048,01	3.262,36	207,21	0,00	0,00	3.469,57	16.578,44	16.785,65
Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.577,52	0,00	0,00	0,00	2.577,52	1.761,07	168,92	0,00	0,00	1.929,99	647,53	816,45
	4.865.096,41	0,00	0,00	0,00	4.865.096,41	2.789.445,18	60.907,02	0,00	0,00	2.850.352,20	2.014.744,21	2.075.651,23
SACHANLAGEN	12.505.257,99	0,00	0,00	0,00	12.505.257,99	7.398.546,10	120.655,60	0,00	0,00	7.519.201,70	4.986.056,29	5.106.711,89
Beteiligungen												
DLF-Immobilienportfolio - KC Beteiligungs GmbH & Co. KG	17.981.218,52	189.059,58	0,00	0,00	18.170.278,10	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	18.170.278,10	17.981.218,52
	17.981.218,52	189.059,58	0,00	0,00	18.170.278,10	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	18.170.278,10	17.981.218,52
ANLAGEVERMÖGEN	30.486.476,51	189.059,58	0,00	0,00	30.675.536,09	7.398.546,10	120.655,60	0,00	0,00	7.519.201,70	23.156.334,39	23.087.930,41

* Anschaffungs- und Herstellungskosten

** Absetzung für Abnutzung



2. Umlaufvermögen

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

	Berichtsjahr			Vorjahr		
Buchwert per	31.12.2010	EUR	233.937,86	31.12.2009	EUR	350.270,58

Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht, sind im Jahr 2010 in Höhe von EUR 127.519,69 (Vorjahr EUR 73.076,08) angefallen; diese betreffen in voller Höhe (Vorjahr EUR 62.239,02) Forderungen gegenüber Gesellschaftern.

Die sonstigen Vermögensgegenstände in Höhe von EUR 106.418,17 (Vorjahr EUR 277.194,50) bestehen im Wesentlichen aus Forderungen gegen Treugeber aus Quellensteuererstattungen und Forderungen gegen Gesellschafter.

Unter den sonstigen Vermögensgegenständen sind Forderungen gegenüber Gesellschaftern in Höhe von EUR 103.615,50 (Vorjahr EUR 276.423,63) enthalten.

Wertpapiere

	Berichtsjahr			Vorjahr		
Buchwert per	31.12.2010	EUR	0,00	31.12.2009	EUR	0,00

Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks

	Berichtsjahr			Vorjahr		
Buchwert per	31.12.2010	EUR	1.267.973,87	31.12.2009	EUR	1.176.072,05

In dieser Position sind die Kontokorrentkonten bei Kreditinstituten enthalten. Die ausgewiesenen Salden stimmen mit den Bankkonten per 31.12.2010 überein.

3. Rechnungsabgrenzungsposten

	Berichtsjahr			Vorjahr		
Buchwert per	31.12.2010	EUR	10.807,32	31.12.2009	EUR	9.617,70

Die Rechnungsabgrenzung betrifft in voller Höhe die Erbbauzinsen Januar bis Oktober 2010 für das Objekt in Rimbach.



b. Passiva

1. Eigenkapital

	Berichtsjahr	
Buchwert per	31.12.2010	EUR 19.233.345,10

Der Buchwert setzt sich wie folgt zusammen:

Kapitalkonto I (Beteiligungskapital)	EUR 40.055.568,68
Kapitalkonto II	EUR -20.822.223,58

Das Kapitalkonto I weist das prospektierte Beteiligungskapital in Höhe von EUR 40.178.279,30 sowie die Einlage in Höhe von EUR 5.112,92 der in 1999 eingetretenen Kommanditisten KC Beteiligungs GmbH und KC Verwaltungs GmbH. Es verringerte sich durch erfolgte Austritte/Kündigungen von Beteiligten bis 2010 in Höhe von insgesamt EUR 127.823,54.

Das Kapitalkonto II setzt sich zusammen aus dem eingezahlten Agio von EUR 1.982.022,98, der aufgelaufenen Jahresergebnisse für den Zeitraum 1991 bis 2010 in Höhe von EUR 9.906.184,68 sowie abzüglich der Ausschüttungen für diesen Zeitraum in Höhe von EUR 32.710.431,24.

Mit Einführung des Ausschüttungswahlrechts können die Gesellschafter individuelle Ausschüttungen wählen, dadurch entwickeln 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.

Aufgrund von Liquiditätsausschüttung sowie Verlustvorträgen beträgt die nicht geleistete Hafteinlage der Kommanditisten gemäß § 264c Abs. 2 HGB in Verbindung mit § 172 Abs. 1 und 4 HGB zum 31.12.2010 TEUR 843.

2. Rückstellungen

	Berichtsjahr		Vorjahr	
Buchwert per	31.12.2010	EUR 170.898,67	31.12.2009	EUR 154.988,67

Die Rückstellungen des Jahres 2010 bestehen aus den voraussichtlichen Aufwendungen für laufende Gebühren, Abwassergebühren der Stadt Hoyerswerda sowie Rechts- und Beratungskosten.

3. Verbindlichkeiten

	Berichtsjahr		Vorjahr	
Buchwert per	31.12.2010	EUR 5.264.809,67	31.12.2009	EUR 5.591.842,01



In den Verbindlichkeiten ist das Grundschulddarlehen für das Objekt „Baumarkt, Hoyerswerda“ in Höhe von EUR 3.056.375,17 (Vorjahr EUR 3.219.487,87) sowie das Grundschulddarlehen für das Objekt „Altenwohn- und Pflegeheim, Rimbach“ in Höhe von EUR 1.919.057,37 (Vorjahr EUR 2.023.662,70) enthalten. Die Konditionen der beiden Darlehen bei der Deutschen Postbank AG (vormals BHW-Bank AG) über insgesamt EUR 4.975.432,54 (Vorjahr EUR 5.243.150,57) sind jeweils bis zum 31.12.2012 festgeschrieben. Sie wurden bei Anschaffung der Immobilie aufgenommen und sind durch ein Grundpfandrecht gesichert.

Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht, sind im Jahr 2010 in Höhe von EUR 221.320,25 (Vorjahr EUR 190.163,16) angefallen; davon betreffen EUR 44.320,42 (Vorjahr EUR 124.141,61) Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern.

Unter den sonstigen Verbindlichkeiten sind Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern in Höhe von EUR 59.772,33 (Vorjahr EUR 140.032,51) enthalten.

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

Verbindlichkeiten	Insgesamt EUR	davon Restlaufzeit bis zu 1 Jahr EUR	davon Restlaufzeit zwischen 1 und 5 Jahre EUR	davon Restlaufzeit über 5 Jahre EUR	davon gesichert EUR	davon gesichert durch GPR* EUR
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	4.975.432,54	284.569,87	4.690.862,67	0,00	4.975.432,54	GPR
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.682,19	1.682,19	0,00	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	221.320,25	221.320,25	0,00	0,00	0,00	
Sonstige Verbindlichkeiten (davon Steuern)	66.374,69 (6.276,67)	66.374,69 (6.276,67)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00	
Gesamtbetrag	5.264.809,67	573.947,00	4.690.862,67	0,00	4.975.432,54	

*GPR = Grundpfandrecht

4. Rechnungsabgrenzungsposten

	Berichtsjahr		Vorjahr			
Buchwert per	31.12.2010	EUR	0,00	31.12.2009	EUR	0,00

Gewinn und Verlustrechnung

Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse der Zehnten Dreiländer Beteiligung DLF 92/10 - KC Beteiligungs GmbH & Co. KG wurden durch Vermietung des Objektes Baumarkt; Hoyerswerda und Altenwohn- und Pflegeheim in Rimbach Höhe von EUR 925.469,60 (Vorjahr EUR 925.995,67) erzielt.



Sonstige betriebliche Erträge und Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Erträge in Höhe von EUR 9.268,08 (Vorjahr EUR 12.142,92) resultieren im Wesentlichen aus der Auflösung von Rückstellungen sowie aus Erträgen aus Währungsumrechnungen in Höhe von EUR 4.822,56.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen betragen insgesamt EUR 391.082,59 (Vorjahr EUR 456.629,71) und betreffen hauptsächlich Aufwendungen für Gebühren sowie Rechts- und Beratungskosten und Aufwendungen aus Währungsumrechnungen in Höhe von EUR 1.850,93.

Zinserträge

Die Zinserträge setzen sich im Wesentlichen aus der Verzinsung von Forderungen aus der Beschlussfassung 1/2008 an einzelne Treugeber in Höhe von EUR 4.454,57 (Vorjahr EUR 18.724,13) zusammen.

Zinsaufwendungen

Die Zinsaufwendungen in Höhe von EUR 315.415,43 (Vorjahr EUR 347.258,66) stehen mit EUR 313.454,09 (Vorjahr EUR 329.307,96) im Zusammenhang mit der Finanzierung der Immobilie sowie der Verzinsung einer Verbindlichkeit an die DLF-Immobilienportfolio - KC Beteiligungs GmbH & Co. KG in Höhe von EUR 1.924,60 (Vorjahr EUR 17.379,34).

Steuern

Da es sich um eine Personengesellschaft handelt, ist die Gesellschaft weder einkommen- noch körperschaftsteuerpflichtig. Die Gesellschaft ist vermögensverwaltend tätig und deshalb auch nicht gewerbesteuerpflichtig.

Sonstige Angaben

Organe der Gesellschaft

Die Geschäftsführung erfolgt durch die Kommanditistin KC Verwaltungs GmbH, Stuttgart, vertreten durch die Geschäftsführer:

- Walter Fink (geschäftsführender Gesellschafter)
- Claudia Gerum (Miet- und Assetmanagement)
- Christian Pfeleiderer (Kaufmännischer Innenbetrieb und Immobilienverwaltung)
- Wolfgang Essler (Finanzen und Fondsverwaltung)

Der Geschäftsführer Walter Fink ist alleinvertretungsberechtigt; die Geschäftsführer Claudia Gerum, Christian Pfeleiderer und Wolfgang Essler sind gemeinschaftlich mit einem weiteren Geschäftsführer oder Prokuristen vertretungsberechtigt.

Gesellschafter

KC Beteiligungs GmbH als persönlich haftende Gesellschafterin

Sitz der Gesellschaft ist Stuttgart.

Das gezeichnete Kapital der KC Beteiligungs GmbH, Stuttgart, beträgt EUR 100.000,00.

Das Beteiligungskapital an der Zehnten Dreiländer-Beteiligung DLF 92/10 - KC Beteiligungs GmbH & Co. KG beträgt EUR 406.477,05 (Beteiligung: 1,0148 %).



KC Verwaltungs GmbH als geschäftsführende Kommanditistin

Sitz der Gesellschaft ist Stuttgart.

Das Beteiligungskapital an der Zehnten Dreiländer-Beteiligung DLF 92/10 - KC Beteiligungs GmbH & Co. KG beträgt EUR 2.556,46 (Beteiligung: 0,0064 %).

ATC Allgemeine Treuhand- und Steuerberatungsgesellschaft mbH als Kommanditistin

Sitz der Gesellschaft ist München.

Das Beteiligungskapital an der Zehnten Dreiländer-Beteiligung DLF 92/10 - KC Beteiligungs GmbH & Co. KG beträgt EUR 6.076,19 (Beteiligung: 0,0152 %).

Treugeber

Das Beteiligungskapital an der Zehnten Dreiländer-Beteiligung DLF 92/10 - KC Beteiligungs GmbH & Co. KG beträgt EUR 39.640.458,98 (Beteiligung: 98,9636 %).

Bezüge der Geschäftsführungsorgane

Auf die Angabe gemäß § 285 Nr. 9a HGB wird gemäß § 286 Absatz 4 HGB verzichtet.

Ergebnisverwendung

Der Jahresüberschuss des Geschäftsjahres in Höhe von EUR 215.317,43 (Vorjahr EUR 280.319,66) wurde den Kapitalkonten der Gesellschafter gutgeschrieben. Dagegen wurde die Ausschüttung in Höhe von EUR 80.848,74 (Vorjahr EUR 203.817,28) den jeweiligen Kapitalkonten belastet. Zudem erfolgten Gutschriften auf den Kapitalkonten aufgrund geänderter Ausschüttungsbeschlüsse für das Vorjahr in Höhe von EUR 234.538,60.



Anlage I: Kapitalflussrechnung DLF 92/10 - Geschäftsjahr per Dezember 2010

	kumulierte Werte 2010	kumulierte Werte 2009
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	107.584,06 EUR	13.559,43 EUR
Außerordentliches Ergebnis	0,00 EUR	0,00 EUR
Erträge aus Firmenbeteiligungen	114.652,76 EUR	259.351,51 EUR
Zinserträge	8.383,77 EUR	22.711,88 EUR
Steuern vom Einkommen und Ertrag	0,00 EUR	0,00 EUR
Sonstige Steuern	- 15.303,16 EUR	- 15.303,16 EUR
abgef. Gewinn aus EAV (-) / Ertrag aus Verlustübernahme (+)	0,00 EUR	0,00 EUR
* Gewinn aus GuV	215.317,43 EUR	280.319,66 EUR
Afa Finanzanlagevermögen	0,00 EUR	0,00 EUR
Afa Vermögensgegenstände	120.655,60 EUR	120.690,79 EUR
Afa immaterielle Vermögensgegenstände	0,00 EUR	0,00 EUR
Korrektur Beteiligungsertrag / (HFA)	0,00 EUR	0,00 EUR
Ertrag/Aufwand aus Währungsneubewertung	- 2.971,39 EUR	- 1.694,40 EUR
Ertrag/Aufwand aus Pachterneuerung	0,00 EUR	0,00 EUR
Ertrag/Aufwand aus pauschalierter Einzelwertberichtigung (pEWB)	0,00 EUR	0,00 EUR
Abzinsung Forderung	0,00 EUR	0,00 EUR
* Summe Abschreibungen / EWB / Abzinsung	117.684,21 EUR	118.996,39 EUR
Veränderung Rückstellungen	15.910,00 EUR	7.638,00 EUR
Veränderung Forderungen (ohne pEWB / Abzinsung / Pachterneuerung)	154.437,71 EUR	39.370,94 EUR
Veränderung Forderungen/Verbindlichkeiten aus Umsatzsteuer	4.797,66 EUR	- 1.129,48 EUR
Veränderung übrige sonstige Forderungen/Verbindlichkeiten	0,00 EUR	0,00 EUR
Veränderung Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	- 14.799,93 EUR	14.335,01 EUR
Veränderung andere Verbindlichkeiten	- 5.651,27 EUR	4.164,46 EUR
Veränderung aktive/passive Rechnungsabgrenzungsposten	- 1.189,62 EUR	0,00 EUR
* Summe Veränderung AKTIVA/PASSIVA	153.504,55 EUR	64.378,93 EUR
** Cash aus lfd. Geschäftstätigkeit	486.506,19 EUR	463.694,98 EUR
Veränderung immaterielle Vermögensgegenstände	0,00 EUR	0,00 EUR
Veränderung Sachanlagen	0,00 EUR	0,00 EUR
Veränderung Pachterneuerung	0,00 EUR	0,00 EUR
Veränderung Finanzanlagen	- 189.059,58 EUR	0,00 EUR
** Cash aus lfd. Investitionstätigkeit	- 189.059,58 EUR	0,00 EUR
Veränderung Kapital / Ausschüttungen	82.488,37 EUR	173.866,68 EUR
Veränderung ausstehendes Kapital	0,00 EUR	0,00 EUR
Veränderung Rücklagen	0,00 EUR	0,00 EUR
Veränderung Anleihen	0,00 EUR	0,00 EUR
Veränderung Forderungen bet./verb. Unternehmen (ohne pEWB)	- 54.443,61 EUR	542.278,66 EUR
Veränderung Verbindlichkeiten bet./verb. Unternehmen	31.157,09 EUR	- 964.137,99 EUR
Veränderung sonstige Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	0,00 EUR	0,00 EUR
Veränderung langfristiger Verbindlichkeiten	- 267.718,03 EUR	- 251.864,16 EUR
** Cash aus lfd. Finanzaktivitäten	- 208.516,18 EUR	- 499.856,81 EUR
***Cash aus operativem Geschäft	486.506,19 EUR	463.694,98 EUR
***Cash aus Investitionstätigkeit	- 189.059,58 EUR	0,00 EUR
***Cash aus Finanzaktivitäten	- 208.516,18 EUR	- 499.856,81 EUR
**** Zunahme / Abnahme von Cash	88.930,43 EUR	- 36.161,83 EUR
zzgl. wechselkursbedingte Änderung des Finanzmittelfonds (FMF)	2.971,39 EUR	1.694,40 EUR
zzgl. FMF zu Beginn der Periode	1.176.072,05 EUR	1.210.539,48 EUR
***** Stand Finanzmittelfonds am Ende der Periode	1.267.973,87 EUR	1.176.072,05 EUR
Überleitung zum Liquiditätsüberschuss		
Cashflow aus der lfd. Geschäftstätigkeit	486.506,19 EUR	463.694,98 EUR
abzgl. wechselkursbedingte Änderung des FMF	2.971,39 EUR	1.694,40 EUR
abzgl. Neuaufnahme Darlehen	0,00 EUR	0,00 EUR
abzgl. Veränderung sonstige Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	0,00 EUR	0,00 EUR
abzgl. Veränderung langfristige Verbindlichkeiten	- 267.718,03 EUR	- 251.864,16 EUR
abzgl. nachträgliche Korrektur Beteiligungsertrag wegen geändertem Ausschüttungsbeschluss der IPKG	0,00 EUR	- 145.749,91 EUR
abzgl. Korrektur wegen Einlage US-Quellensteuererstattungen 2004, 2008 und 2009 in IPKG	- 189.059,58 EUR	0,00 EUR
zzgl. Korrektur wg. doppeltem Abzug Quellensteuerberichtigung 2010	114.159,84 EUR	0,00 EUR
***** Liquiditätsüberschuss	146.859,81 EUR	67.775,31 EUR

