



Dreiländer-Fonds Geschäftsbericht 2010

DLF 92/11



Elfte Dreiländer Beteiligung
DLF 92/11 - KC Beteiligungs
GmbH & Co. KG

Impressum:

Druck

Computershare Communication Services GmbH

Gedruckt auf umweltfreundlichem,
chlorfrei gebleichtem Papier.

Alle Rechte vorbehalten

Auflage:

1. Auflage 810 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	19
Anlage	33



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 Nettomieteträge, 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 Gebührengrundlage 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.

ELFTE DREILÄNDER BETEILIGUNG
DLF 92/11 - 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 Mittelverwendungskontrolleurin 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	396,71	0,001	630.768,91	0,95
G+V Ergebnis	-439.908,96	-0,66	-192.209,93	-0,29
Abschreibung auf Sach- anlagen im Geschäftsjahr	141.345,59	0,21	141.345,59	0,21
Tilgungsleistung/Darlehens- rückführung im Geschäftsjahr	231.964,52	0,35	383.283,64	0,58
Liquide Mittel	241.043,62	0,36	55.975,87	0,08
Liquiditätsüberschuss	-402.437,60	-0,60	155.886,27	0,23
Ausschüttungsfähiger Liquiditätsüberschuss	-402.437,60	-0,60	-134.080,51	-0,20

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
Mindestausschüttung	1,44	0,01	2,89	0,03
G+V Gesamtergebnis	-67,60	-0,66	-29,54	-0,29
Anteilige Tilgung	35,65	0,35	58,90	0,58
Steuerliches Ergebnis	-70,56	-0,69	-15,34	-0,15
Einbehaltene US-Quellensteuer	0,16	0,002	1,12	0,01
Einbehaltene ZAST/SolZ	1,28	0,013	1,77	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

SB-Markt und Bistro (Ladeneinheit) Mannheim-Neckarau

Objektdaten

Standort: Mannheim-Neckarau
 Grundstücksfläche: 2.671 qm
 Abschluss Kaufvertrag: 03.09.1992

	SB-Markt	Ladeneinheit
Kaufpreis:	EUR 2.381.086,29	EUR 214.619,88
Abweichungen zum Prospekt:		EUR 20,45
Datum letzte Kaufpreisrate:	25.11.1992	03.02.1993
Fertigstellung:	07.10.1992 (Übergabe-Abnahme)	Februar 1993
Mieter:	Edeka Handelsgesellschaft Südwest mbH	Bistro Blues Line
Jährliche Anfangsmiete:	EUR 180.383,78 zzgl. Umsatzsteuer	EUR 11.602,24 zzgl. Umsatzsteuer
Jährliche Miete:	EUR 205.669,82 zzgl. Umsatzsteuer	EUR 10.383,12 zzgl. Umsatzsteuer
Mietvertragslaufzeit:	31.10.2012	10 Jahre ab Übergabe
Mietoption:	2 x 5 Jahre	3 x 5 Jahre

Wertsicherung SB-Markt: Festmiete/indexneutrale Zeit sind 3 Jahre. Indexierung ab 01.10.1995. Vereinbarter Index: Tabelle 1985 = 100 % eines 4-Personen-Haushaltes mittleren Einkommens. Der Preisindex am 01.10.1995 ist der Vergleichsindex für künftige Indexänderungen. Mindest-Indexänderung für Mietanpassung sind mehr als 10 %.

Wertsicherung Bistro: Festmiete/indexneutrale Zeit sind 2 Jahre nach Übergabe. Vereinbarter Index: Tabelle 1980 = 100 % eines 4-Personen-Haushaltes mittleren Einkommens. Mindestindexänderung für Mietanpassung sind 10 Punkte.

Seit dem 01.01.2008 gilt der sogenannte „Verbraucherpreisindex für Deutschland“ mit einem Basisjahr 2005. Die „alten“ Indizes sind vom Statistischen Bundesamt, Wiesbaden, eingestellt worden.



Nebenkosten SB-Markt: Bis auf die Mietausfallversicherung, Gebäudeversicherung, Grundsteuer- und Instandhaltungskosten über EUR 255,65 (DM 500,00) zahlt der Mieter alle umlagefähigen Nebenkosten.

Nebenkosten Bistro: Bis auf die Mietausfallversicherung und Instandhaltungskosten über EUR 255,65 (DM 500,00) zahlt der Mieter alle umlagefähigen Nebenkosten.

Vermietungssituation

Die Mieten gingen seit vollständiger Kaufpreiszahlung planmäßig ein. Gegenüber dem prospektierten Mietbeginn beider Einheiten zum 01.01.1993 ergeben sich geringfügige Abweichungen.

Die Mieten für den SB-Markt und das Bistro werden regelmäßig geleistet. Der SB-Markt hat von seinem ersten Optionsrecht Gebrauch gemacht und die Laufzeit bis zum 31.10.2012 verlängert. Der Mieter für das Bistro hat ebenfalls von seinem ersten Optionsrecht Gebrauch gemacht.

Objektzustand

Das Objekt SB-Markt und Bistro (Ladeneinheit) Mannheim-Neckarau befinden 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 501021/282176 2) und eine All-Risk-Versicherung, die die Feuer- und Sachversicherung beinhaltet (VS-Nr. GE 501021/319179 2).

Folgende Versicherungen sind vom Hausverwalter abgeschlossen: Haus- und Grundbesitzhaftpflicht, eine Gebäudebrandversicherung sowie eine Dynamische Sachversicherung für Leitungswasser.

Aufgrund der Terrorismusereignisse am 11.09.2001 haben die Versicherer seit 01.01.2002 Schadensfälle durch Terror ausgeschlossen. Hiervon waren auch die Sach- und Mietverlustversicherungen der DLF-Objekte betroffen.

Nach einer entsprechenden Karenzzeit stehen seit Ende 2002 wieder wenige Anbieter zur Verfügung, die Terrorismusschäden decken wollen. Allerdings sind die Prämien so extrem hoch, dass die Beteiligungsgesellschaft auf diesen zusätzlichen Abschluss verzichtet hat.



Finanzierung

Grundschulddarlehen	EUR 1.720.647,50 / DM 3.365.294,00
Disagio	10 % (EUR 172.064,75 / DM 336.529,40)
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 30.12.2012	1,60 % p.a. zzgl. ersparter Zinsen
Stand Grundschulddarlehen per 31.12.2010	EUR 1.127.576,24
kumulierte Tilgungen bis 31.12.2010	EUR 593.071,26
Bestellte Grundschuld Grundschuld, eingetragen im Grundbuch zu Mannheim, Nr. 65745 u. Nr. 65746, zugunsten der BHW Bank AG, Hameln	EUR 1.720.625,00 (DM 3.365.250,00)

Büro- und Geschäftshaus, Zwickau

Objektdaten

Standort:	Zwickau
Grundstücksfläche:	3.579 qm, 826,43 qm (112 Garagen-Stellplätze)
Abschluss-Kaufvertrag:	29.12.1992
Kaufpreis:	EUR 14.138.503,86 (prospektiert EUR 14.803.183,30) Abweichungen zum Prospekt: EUR 664.679,45
Datum letzte Kaufpreisrate:	Dezember 1992
Fertigstellung:	Dezember 1994
Mieter:	Einzelmietverträge
Jährliche Anfangsmiete:	EUR 1.121.453,30
Jährliche Mieten aus Endmietverträgen 2010:	EUR 326.533,53
Mietvertragslaufzeit:	diverse Regelungen gemäß Einzelmietverträgen
Endmieter:	diverse Regelungen gemäß Einzelmietverträgen
Wertsicherung	
Endmietverträge:	diverse Regelungen gemäß Einzelmietverträgen
Nebenkosten	
Endmietverträge:	diverse Regelungen gemäß Einzelmietverträgen

Vermietungssituation

Die Kaufpreisabweichung resultiert aus einer vertraglich vereinbarten Kaufpreisminderung aufgrund einer von der Beteiligungsgesellschaft übernommenen Vorfinanzierung. Die Kaufpreisminderung führte zu keiner Reduzierung der prospektierten Miete. Die Mieten gingen seit dem 01.02.1995 planmäßig ein. Gegenüber dem prospektierten Mietbeginn ergab sich eine Verschiebung von einem Monat.



Bei Vermietungen, die in den letzten Jahren vorgenommen wurden, liegen die für die Endmieten vereinbarten Mietpreise zum Teil deutlich unterhalb der im Jahr 1992 erzielbaren und kalkulierten Werte. Hinzu kommen marktbedingte Leerstände. Trotz intensiver Vermarktungsmaßnahmen konnten Neuvermietungen nicht zu den ursprünglich angenommenen Konditionen vorgenommen werden. Hinzu kommen marktbedingte Leerstände und eine hohe Mieterfluktuation. An nahezu allen Standorten in den neuen Bundesländern ist eine massive Überbauung im Verhältnis zur gegenwärtigen Mieternachfrage festzustellen.

Objektzustand

Das Objekt Büro- und Geschäftshaus in Zwickau befindet sich in einem guten bis befriedigenden Unterhaltungs- und Bauzustand. Die Außenanlagen befinden sich in einem befriedigenden Zustand.

Versicherungsschutz

Gemäß Rahmenvertrag unter der Federführung der Affiliated FM, Frankfurt, gültig seit 01.01.2005, besteht eine Mietverlustversicherung (VS-Nr. GE 501021/282176 1), eine All-Risk-Versicherung, die die Feuer- und Sachversicherung beinhalten (VS-Nr. GE 501021/319179 1) und eine Haus- und Grundhaftpflichtversicherung bei der Allianz Versicherungs AG, Stuttgart (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 Terrorismschäden decken wollen. Allerdings sind die Prämien so extrem hoch, dass die Beteiligungsgesellschaft auf diesen zusätzlichen Abschluss verzichtet hat.

Finanzierung

Grundsulddarlehen	EUR 9.812.713,79 / DM 19.192.000,00
Disagio	10 % (EUR 981.271,38 / DM 1.919.200,00)
Zins bis 31.12.2002	6,65 % p.a.
Zins ab 01.01.2003 bis 30.06.2010	6,12 % p.a.
Zins ab 01.07.2010 bis 30.06.2015 (vorzeitige Prolongation)	4,25 % 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 30.06.2010	1,56 % p.a. zzgl. ersparter Zinsen
Tilgung ab 01.07.2010 bis 30.06.2015	4,85 % p.a. zzgl. ersparter Zinsen*
Stand Grundsulddarlehen per 31.12.2010	EUR 6.651.549,73
kumulierte Tilgungen bis 31.12.2010	EUR 3.161.164,06
Bestellte Sicherheit	
Grundsuldd. eingetragen im Grundbuch zu Pölbitz, Nr. 467 und Nr. 598, zugunsten der BHW Bank AG, Hameln	EUR 9.812.713,78 (DM 19.192.000,00)

*) Tilgungsaussetzung ab dem 01.07.2010 ohne zeitliche Befristung. Sobald die Liquiditätssituation der Gesellschaft es zulässt, sind die ausgebliebenen Tilgungsanteile aufzuholen und/oder die Tilgung wieder aufzunehmen.



b. Beteiligungen

Stand 31.12.2010 besteht eine Beteiligung über nominal EUR 37.303.016,50 (10,3577 %) 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
- Einkaufszentrum	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/Einkaufszentrum	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

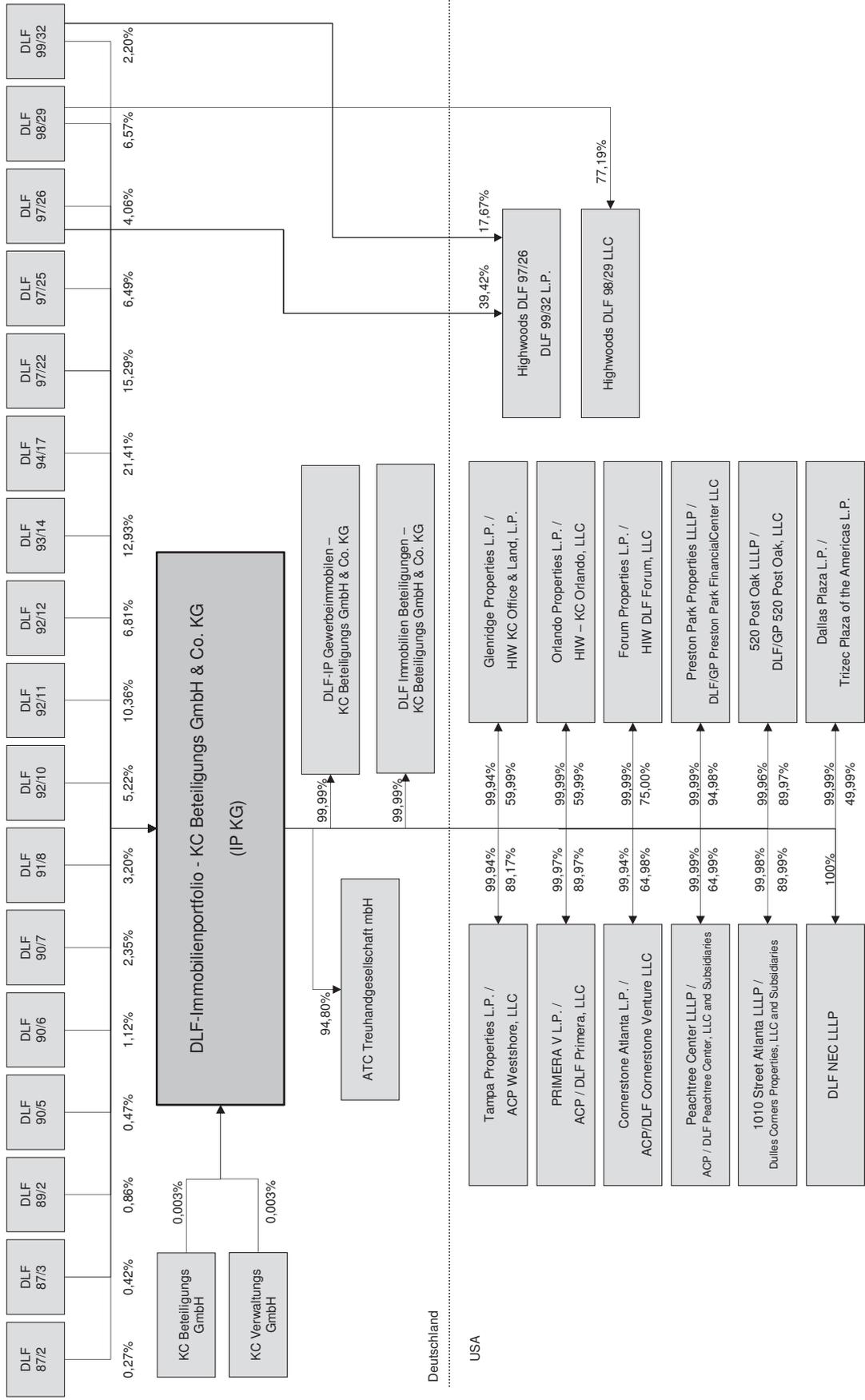


- Bürogebäude	1010th Street Atlanta	1010th Street	Atlanta, Georgia
- 2 Bürogebäude	Preston Park Financial Center	4965 + 4975 Preston Park Boulevard	Plano, Texas
- Bürogebäude	Cornerstone	215 Peachtree Street	Atlanta, Georgia
- 5 Bürogebäude	The Forum	Six Forks Road	Raleigh, North Carolina

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)



Deutschland

USA



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 92/11 ist mit 10,3577 % 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	II.	Kapitalanteile Kommanditisten		
	4. Geleistete Anzahlungen	1,00	1,00		1. fester Kapitalanteil	360.135.082,74	360.135.082,74
					2. variabler Kapitalanteil	14.857.713,58	34.780.432,41
II.	Sachanlagen					374.992.796,32	394.915.515,15
	1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschl. d. Bauten auf fremden Grundstücken	762.170.062,82	743.659.883,43	III.	Kapitalanteil anderer Gesellschafter	30.139,71	32.316,54
	2. Technische Anlagen und Maschinen	0,00	0,00	IV.	Differenz aus Währungsumrechnung	-6.223.452,81	-16.426.837,72
	3. Andere Anlagen, Betriebs- u. Geschäftsausstattung	2.794.483,75	3.226.810,18				
	4. Geleistete Anzahlungen u. Anlagen im Bau	655.769,14	46.726,89	B.	Rückstellungen		
		765.620.315,71	746.933.420,50		1. Rückst. f. Pensionen u. ähnliche Verpflichtungen	0,00	0,00
III.	Finanzanlagen				2. Steuerrückstellungen	0,00	0,00
	1. Anteile an verbundenen Unternehmen	0,00	0,00		3. Sonstige Rückstellungen	2.148.723,01	1.094.047,55
	2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	0,00	0,00			2.148.723,01	1.094.047,55
	3. Beteiligungen	50.024.345,48	52.949.303,63	C.	Verbindlichkeiten		
	4. Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	0,00	0,00		1. Anleihen, davon konvertibel	0,00	0,00
	5. Wertpapiere des Anlagevermögens	0,00	0,00		2. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	531.950.380,28	511.954.750,68
	6. Sonstige Ausleihungen	0,00	0,00		Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	0,00	0,00
		50.024.345,48	52.949.303,63		4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen u. Leistungen	11.789.455,48	11.274.019,63
B.	Umlaufvermögen				5. Verbindlichkeiten aus der Annahme gezogener Wechsel und der Ausstellung eigener Wechsel	0,00	0,00
I.	Vorräte	0,00	0,00		6. Verbindlichkeiten gegenüber verb. Unternehmen	0,00	0,00
II.	Forderungen u. sonst. Vermögensgegenstände				7. Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	48.363,51	320.032,97
	1. Forderungen aus Lieferungen u. Leistungen	2.478.008,59	3.609.929,37		8. Sonstige Verbindlichkeiten	1.576.122,90	815.898,92
	2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	0,00	0,00			545.364.322,17	524.364.702,20
	3. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	5.557.126,99	1.623.175,89				
	4. Sonstige Vermögensgegenstände	24.236.169,15	1.338.268,97				
		32.271.304,73	6.571.374,23				
		7.484.420,34	7.484.420,34	III.	Wertpapiere		
III.	Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks	63.938.297,69	92.517.717,47	IV.	Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks	3.575.526,74	3.154.229,17
		560.991,48	689.965,40			919.899.676,43	907.146.202,57
C.	Rechnungsabgrenzungsposten	919.899.676,43	907.146.202,57			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
	<hr/>	<hr/>
	28.920.672,42	17.292.541,74
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
	<hr/>	<hr/>
15. Außerordentliche Erträge	0,00	0,00
16. Außerordentliche Aufwendungen	0,00	0,00
17. Außerordentliches Ergebnis	0,00	0,00
	<hr/>	<hr/>
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
	<hr/>	<hr/>
21. Anteile anderer Gesellschafter am Jahresergebnis	940,93	1.435,70
22. Konzernjahresfehlbetrag	-21.221.033,54	-8.629.201,20
	<hr/>	<hr/>

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 Ausschüttungswahlrechts im Frühjahr 2001 steht prinzipiell der im Berichtsjahr erwirtschaftete Liquiditätsüberschuss für Ausschüttungszwecke zur Verfügung. Im Geschäftsjahr 2010 wurde ein vorläufiger Liquiditätsüberschuss in Höhe von rund TEUR -533 ermittelt. Der tatsächlich erwirtschaftete Liquiditätsüberschuss beläuft sich auf rund TEUR -402. Dies entspricht -0,80 % bzw. -0,60 % bezogen auf das kalkulierte Beteiligungskapital. Auf die Treugeber und Gesellschafter wurde ein Betrag in Höhe von rund TEUR 9 (0,01 % bezogen auf das kalkulierte Beteiligungskapital) verteilt. Dieser Betrag entspricht der Mindestausschüttung und deckt die von der Beteiligungsgesellschaft für die Treugeber und Gesellschafter abzuführenden US-Quellensteuer- und Zinsabschlagsteuerbeträge ab.

Im Berichtsjahr haben sich 27,25 % des kalkulierten Beteiligungskapitals für eine Thesaurierung, 63,95 % des kalkulierten Beteiligungskapitals für eine Ertragsausschüttung und rund 8,80 % des kalkulierten Beteiligungskapitals für eine Individualausschüttung entschieden.

Durch das negative Ergebnis des Jahres 2010 wurde nur die dem Treugeber und Gesellschafter zuzurechnende und von der Beteiligungsgesellschaft abzuführende US-Quellensteuer sowie sonstige Steuern als Mindestausschüttung angerechnet. Treugeberwünsche, die über der Mindestausschüttung liegen, konnten daher nicht berücksichtigt werden.

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.

Die planmäßig erfolgten Tilgungsleistungen in Höhe von rund TEUR 232 mussten aus bestehender Liquiditätsreserve finanziert werden. Für die Neuaufnahme eines Darlehens sind TEUR 28 zu berücksichtigen.

4. Steuerliche Ergebnisse

Stand steuerliche Anerkennung	bestandskräftig bis 2008.
Werbungskosten Investitionsphase	prospektiert: 26,77 %; anerkannt: 23,73 % Abweichungen teilweise bedingt durch Kaufpreisreduzierung
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 %	0,01 %
zu versteuernder Anteil (saldiert) bezogen auf die kalkulierte Beteiligungssumme in %	-0,69 % *)
Ausschüttungsertrag nach Steuern in % (bei Ertragsausschüttung und Höchststeuersatz inkl. SolZ) *)	0,37 %

*) 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 9,07 % 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	98,94
2. Genehmigung des Liquiditätsüberschusses 2009	99,04
3. Entlastung persönlich haftender Gesellschafter	98,35
4. Entlastung Treuhandkommanditistin	91,69
5. Änderung des Ausschüttungsbeschlusses 2008	98,66
6. Änderung des Ausschüttungsbeschlusses 2004	98,65

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 73,09 % 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	91,59
2. Änderungen des Gesellschaftsvertrags, u.a. hinsichtlich der Umfirmierung und Geschäftsführung	92,03
3. Herabsetzung Haftsumme	95,31
4. Reduzierung Vergütung der Treuhänderin	95,40
5. Übertragung von Beteiligungen der KC Beteiligungs GmbH	95,15

Damit wurden allen Beschlussanträgen mit der erforderlichen Mehrheit zugestimmt.



6. Fondsdaten

Firma:	Elfte Dreiländer Beteiligung DLF 92/11 - 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 68214			
Tag der Eintragung:	14.04.1992			
Sitz der Gesellschaft:	München			
Dauer der Gesellschaft:	31.12.2042			
Gesellschafter: (Stand 31.12.2010)	Komplementärin: KC Beteiligungs GmbH (KCB) 1.355.000,00 DM 692.800,50 EUR (1,0402%) Kommanditisten: ATC 4.593,00 DM 2.348,36 EUR (0,0035 %) KC Verwaltungs GmbH (KCV) 5.000,00 DM 2.556,46 EUR (0,0038 %) Treugeber 128.955.000,00 DM 65.933.644,54 EUR (98,9909 %) Austritte -50.000,00 DM -25.565,17 EUR (-0,0384 %) Summe: 130.269.593,00 DM 66.605.784,69 EUR (100,000 %)			
Anzahl Anteile:	1.449 (Stand 31.12.2010)			
Haftung der Kommanditisten:	Beschränkt sich grundsätzlich auf die im Handelsregister eingetragene Hafteinlage in Höhe von EUR 32.970.656,95 (DM 64.485.000,00) (~ 50 % der Einlage) Stand 31.12.2010.			
Platzierung/Schließung:	1992/1993			
Durchführung der Investitionen:	1992-1993			
Gesamtinvestitionssumme:	(prospektiert DM)	(tatsächlich DM)	(prospektiert EUR)	(tatsächlich EUR)
Eigenkapital:	121.754.593,00	130.309.593,00	62.252.134,90	66.626.236,94
Aufnahme KCV; KCB:	0,00	10.000,00	0,00	5.112,92
Grundschild BRD (netto):	22.557.255,00	22.557.250,00	11.533.341,35	11.533.338,79
Grundschild USA (netto):	0,00	37.748.114,26	0,00	19.300.304,35
Lombardrahmenvertrag:	56.200.000,00	50.000.000,00	28.734.603,72	25.564.594,06
Gesamtinvestitionen:	200.511.848	240.624.957,26	102.520.079,97	123.029.587,06
Abweichung der Investitionsphase:	EUR +3.641.047,53 (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 1993, aus Zinersparnissen beim Ankauf der Immobilien BRD, abzüglich der per 31.12.1993 erhöhten Liquiditätsreserve (Festgelder), die dem Depot zum 31.12.1993 noch nicht zugeführt waren saldiert mit den Ertragsabweichungen der Anlaufphase sowie der Kapitaleinzahlung der weiteren Kommanditisten KC Beteiligungs GmbH und KC Verwaltungs GmbH.			
Austritte:	entfällt			
Kündigungen:	entfällt			
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 1.802.303,89 am Beteiligungskapital erworben und hielten per 31.12.2010 insgesamt nominal EUR 38.725.246,88 bzw. 58,14 % am Gesamtbeteiligungskapital des DLF 92/11.

b. Austritt von Gesellschaftern

Im Geschäftsjahr 2010 wurden keine Fonds-Anteile zurückgekauft.

Finanzbericht

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



Dreiländer-Fonds Geschäftsbericht 2010 DLF 92/11

1. Bilanz zum 31.12.2010

AKTIVA

A. Anlagevermögen				
I. Immaterielle Vermögensgegenstände				
1. Selbst geschaffene gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte	0,00	0		
2. Entgeltlich erworbene 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 Grundst.	7.338.878,46	7.480		
2. Technische Anlagen und Maschinen	0,00	0		
3. Andere Anlagen, Betriebs- u. Geschäftsausst.	0,00	0		
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	36.068.244,02	35.693		
4. Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	0,00	0		
5. Wertpapiere des Anlagevermögens	0,00	0		
6. Sonstige Ausleihungen	36.068.244,02	35.693		

B. Umlaufvermögen

I. Forderungen u. sonst. Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus Lieferungen u. Leistungen	885,45	9		
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	0,00	0		
3. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	239.447,58	119		
4. Sonstige Vermögensgegenstände	273.972,88	593		
	514.305,91	721		
II. Wertpapiere	0,00	0		

III. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks	241.043,62	56		
C. Rechnungsabgrenzungsposten	0,00	0		
	44.162.472,01	43.950		

PASSIVA

A. Eigenkapital				
I. Kapitalkonto I (Beteiligungskapital)				
1. Komplementärin	692.800,50	693		
2. Kommanditisten	2.556,46	3		
3. Treuhandkommanditistin	2.348,36	2		
4. Treugeber	65.908.079,37	65.908		
	66.605.784,69	66.606		
II. Kapitalkonto II				
1. Komplementärin	-337.877,00	-329		
2. Kommanditisten	139,50	0		
3. Treuhandkommanditistin	-1.142,92	-1		
4. Treugeber	-31.473.463,94	-31.544		
	-31.812.344,36	-31.874		
	34.793.440,33	34.732		

B. Rückstellungen

1. Rückst. f. Pensionen u. ähnliche Verpfl.	0,00	0		
2. Steuerrückstellungen	0,00	0		
3. Sonstige Rückstellungen	96.730,00	106		
	96.730,00	106		

C. Verbindlichkeiten

1. Anleihen, davon konvertibel	0,00	0		
2. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	7.779.125,97	8.011		
3. Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	0,00	0		
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen u. Leistungen	495.766,01	496		
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	862.965,52	253		
8. Sonstige Verbindlichkeiten	123.975,64	339		
	9.261.833,14	9.099		

D. Rechnungsabgrenzungsposten	10.468,54	13		
	44.162.472,01	43.950		



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	542.593,89	553.176,81	543.288,15	552.785,12	
Erlöse Nebenkosten-Vorauszahlungen	150.231,58	151.038,86	149.924,95	151.338,28	
Ertrag aus Betriebskostenpauschale	1.561,41	1.098,00	1.579,26	1.098,00	
Abrechnungsergebnis Nebenkosten-Vorauszahlung Vorjahre	32.726,62	40.293,37	40.281,49	46.842,33	
Zahlungsdifferenzen	-7,42	5,88	0,00	0,00	
Vereinnahmte Umsatzsteuer	0,00	0,00	83.690,61	83.954,40	
Umsatzsteuererstattungen	0,00	0,00	0,00	0,00	
	727.106,08	745.612,92	818.764,46	836.018,13	-91.658,38
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	4.954,21	5.041,25	0,00	0,00	
Skonto-Ertrag	103,08	394,39	0,00	0,00	
Ertrag aus Währungskursdifferenzen	4.791,61	0,00	0,00	0,00	
Ertrag Kursdifferenz Quellensteuer	1,91	0,70	0,00	0,00	
Ertrag Kleindifferenzen Rechnungseingang	0,00	0,02	0,00	0,00	
Differenz Einbehalt ZAST/SolZ	2,27	0,00	0,00	0,00	
Ertrag aus pauschaler Einzelwertberichtigung	475,31	1.436,41	0,00	0,00	
Ertrag aus der Auflösung von Rückstellungen	1.209,80	1.000,00	0,00	0,00	
Sonstige Erlöse	4.382,31	3.058,77	3.650,44	97.200,18	
Ertrag aus VSt-Berichtigung § 15a UStG	211,23	0,00	0,00	0,00	
	16.131,73	10.931,54	3.650,44	97.200,18	12.481,29
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 Gebäude	141.345,59	141.345,59	166.593,87	166.593,87	
	141.345,59	141.345,59	166.593,87	166.593,87	
b) auf Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens soweit diese die in der Kapitalgesellschaft üblichen Abschreibungen überschreiten	0,00	0,00	0,00	0,00	
	141.345,59	141.345,59	166.593,87	166.593,87	-25.248,28
Übertrag	601.892,22	615.198,87	655.821,03	766.624,44	-53.928,81



	GuV- Rechnung	GuV- Rechnung	Einnahmen- Überschuss- Rechnung	Einnahmen- Überschuss- Rechnung	Abweichung GuV / EÜ
	2010 EUR	Vorjahr EUR	2010 EUR	Vorjahr EUR	EUR
Übertrag	601.892,22	615.198,87	655.821,03	766.624,44	-53.928,81
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen					
Instandhaltung	33.092,01	67.254,08	33.998,10	67.533,54	
Versicherungen	12.615,98	12.125,40	12.615,98	12.125,40	
Hausgeldzahlungen	19.364,09	22.547,66	19.887,13	22.547,66	
Aufwand aus Währungskursdifferenzen	0,00	416,09	0,00	0,00	
Aufwand aus pauschalierter Einzelwertberichtigung	0,00	0,00	0,00	0,00	
Aufwand aus Währungskursbewertung	3.815,24	5.224,16	0,00	0,00	
Aufwand aus Kleindifferenzen					
Rechnungseingang	0,00	0,00	0,00	0,00	
Aufwand Differenz Quellensteuer	2,66	1,16	0,00	0,00	
Differenz Einbehalt ZAST/SolZ	0,00	0,42	0,00	0,00	
Realisierte Kursverluste	0,00	1.251,04	0,00	0,00	
Betriebskosten	163.228,22	160.447,38	166.076,04	164.671,18	
Kleinteile / Material	0,00	180,56	51,00	129,56	
Makler- und Marketingkosten	163,80	8.935,67	183,80	9.255,67	
Rechts- und Beratungskosten	14.878,05	28.961,62	20.098,15	30.096,59	
Sachverständige / Gutachterkosten	375,88	0,00	375,88	0,00	
Laufende Gebühren	578.937,17	497.426,62	585.526,68	1.128,74	
Beiträge / Gebühren	220,98	1.623,60	220,98	1.623,60	
Nebenkosten Geldverkehr	1.924,23	2.121,42	600,08	521,02	
Aufwand Forderungen wg. Uneinbringlichkeit	44,82	1,23	0,00	0,00	
Verlust aus Abfindungsmehrwert	4.201,45	0,00	0,00	0,00	
Bezahlte Vorsteuer	0,00	0,00	27.190,75	14.784,90	
Umsatzsteuerzahlungen	0,00	0,00	62.499,54	48.330,50	
	832.864,58	808.518,11	929.324,11	372.748,36	-96.459,53
9. Erträge aus Beteiligungen					
Erträge aus Firmenbeteiligungen	227.776,11	515.243,59	0,00	0,00	
Korrektur Beteiligungsertrag	0,00	0,00	0,00	0,00	
<i>davon aus verbundenen Unternehmen</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	
Einnahmen / Werbungskosten aus Beteiligungen					
- Vermietung und Verpachtung BRD	0,00	0,00	156.645,23	-69.932,41	
- Vermietung und Verpachtung USA (Progressionsvorbehalt)	0,00	0,00	-650.750,55	-440.080,96	
- Kapitalvermögen	0,00	0,00	69.151,24	69.058,52	
	227.776,11	515.243,59	-424.954,08	-440.954,85	652.730,19
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	5.595,09	35.961,81	7.390,34	32.325,90	
Bankzinsen	71,56	90,43	71,56	90,43	
Festgeldzinsen	0,00	0,00	0,00	0,00	
<i>davon aus verbundenen Unternehmen</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	
	5.666,65	36.052,24	7.461,90	32.416,33	-1.795,25
Übertrag:	2.470,40	357.976,59	-690.995,26	-14.662,44	693.465,66



	GuV- Rechnung	GuV- Rechnung	Einnahmen- Überschuss- Rechnung	Einnahmen- Überschuss- Rechnung	Abweichung GuV / EÜ
	2010 EUR	Vorjahr EUR	2010 EUR	Vorjahr EUR	EUR
Übertrag:	2.470,40	357.976,59	-690.995,26	-14.662,44	693.465,66
12. Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
13. Zinsen und ähnliche Aufwendungen					
Zinsen Darlehen	419.008,48	503.103,08	419.008,48	503.103,08	
Bankzinsen	0,00	6,64	0,00	0,00	
Sonstige Zinsen und ähnliche Aufwendungen <i>davon an verbundene Unternehmen</i>	3.873,28 <i>0,00</i>	28.489,92 <i>0,00</i>	2.651,81 <i>0,00</i>	1.779,02 <i>0,00</i>	
	422.881,76	531.599,64	421.660,29	504.882,10	1.221,47
14. <u>Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</u>	-420.411,36	-173.623,05	-1.112.655,55	-519.544,54	692.244,19
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	19.497,60	18.586,88	19.497,60	18.586,88	
	19.497,60	18.586,88	19.497,60	18.586,88	0,00
20. Jahresfehlbetrag	-439.908,96	-192.209,93			
Einnahmen-Überschuss			-1.132.153,15	-538.131,42	692.244,19



3. Anlage

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 planmäßige lineare bzw. degressive Abschreibung. Bei den Gebäuden SB-Markt und Bistro (Ladeneinheit) in Mannheim-Neckarau wird die Abschreibung degressiv mit 1,25 % und bei dem Büro- und Geschäftshaus in Zwickau linear mit 2,22 % vorgenommen.

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	7.338.878,46	31.12.2009	EUR	7.480.224,05

Bei den ausgewiesenen Sachanlagen handelt es sich um folgende Objekte:

SB-Markt, Mannheim-Neckarau:

Der Buchwert der Immobilie „SB-Markt, Mannheim-Neckarau“ ermittelt sich aus dem Kaufpreis in Höhe von EUR 2.381.086,29 zuzüglich Notargebühren und Grunderwerbsteuer in Höhe von EUR 70.778,00 abzüglich den kumulierten Abschreibungen der Jahre 1992 bis 2010 in Höhe von EUR 1.311.556,54.

Die planmäßige Abschreibung für das Jahr 2010 entfällt mit EUR 26.778,60 auf das Gebäude und wird degressiv mit 1,25 % vorgenommen.

Ladeneinheit, Mannheim-Neckarau:

Der Buchwert der Immobilie „Ladeneinheit, Mannheim-Neckarau“ ermittelt sich aus dem Kaufpreis in Höhe von EUR 214.619,88 zuzüglich Notargebühren und Grunderwerbsteuer in Höhe von EUR 6.917,66 abzüglich den kumulierten Abschreibungen der Jahre 1992 bis 2010 in Höhe von EUR 112.965,75.

Die planmäßige Abschreibung für das Jahr 2010 entfällt mit EUR 2.353,46 auf die Ladeneinheit und wird degressiv mit 1,25 % vorgenommen.

Büro- und Geschäftshaus, Zwickau:

Der Buchwert der Immobilie „Büro- und Geschäftshaus, Zwickau“ ermittelt sich aus dem Kaufpreis in Höhe von EUR 14.138.503,86 zuzüglich Notargebühren und Grunderwerbsteuer in Höhe von EUR 379.218,49, zuzüglich Zugänge im Jahr 2008 in Höhe von EUR 15.554,48 und abzüglich den kumulierten Abschreibungen der Jahre 1992 bis 2010 in Höhe von EUR 8.443.277,91.



Die planmäßige Abschreibung für das Jahr 2010 entfällt mit EUR 112.213,53 auf das Gebäude. Nach Ablauf des Begünstigungszeitraums gemäß Fördergebietsgesetz wird die Abschreibung linear mit 2,22 % vom Restbuchwert zum 01.01.1999 vorgenommen.

Finanzanlagen

	Berichtsjahr		Vorjahr	
Buchwert per	31.12.2010	EUR 36.068.244,02	31.12.2009	EUR 35.692.646,75

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 10,3577 %.

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 375.597,27 eingelegt (vgl. Geschäftsbericht 2009).



Dreiländer-Fonds Geschäftsbericht 2010 DLF 92/11

- 27 -

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

Bruttoanlagespiegel

	AHK*	Zugänge	Um-	Abgänge	AHK*	AfA**	AfA**	AfA**	Zuschrei-	AfA**	Buchwert	Buchwert
	Vorjahr	EUR	buchungen	Abgänge	kumuliert	Vorjahr	2010	kumuliert	bungen	kumuliert	2010	Vorjahr
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
SB-Markt, Mannheim-Neckarau												
Grund und Boden	309.576,16	0,00	0,00	0,00	309.576,16	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	309.576,16	309.576,16
Gebäude	2.142.288,13	0,00	0,00	0,00	2.142.288,13	1.284.777,94	26.778,60	1.311.556,54	0,00	1.311.556,54	830.731,59	857.510,19
	2.451.864,29	0,00	0,00	0,00	2.451.864,29	1.284.777,94	26.778,60	1.311.556,54	0,00	1.311.556,54	1.140.307,75	1.167.086,35
Geschäftshaus, Zwickau												
Grund und Boden	2.325.050,12	0,00	0,00	0,00	2.325.050,12	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.325.050,12	2.325.050,12
Gebäude	12.208.226,71	0,00	0,00	0,00	12.208.226,71	8.331.064,38	112.213,53	8.443.277,91	0,00	8.443.277,91	3.764.948,80	3.877.162,33
	14.533.276,83	0,00	0,00	0,00	14.533.276,83	8.331.064,38	112.213,53	8.443.277,91	0,00	8.443.277,91	6.089.998,92	6.202.212,45
Ladeneinheit, Mannheim-Neckarau												
Grund und Boden	33.260,41	0,00	0,00	0,00	33.260,41	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	33.260,41	33.260,41
Gebäude	188.277,13	0,00	0,00	0,00	188.277,13	110.612,29	2.353,46	112.965,75	0,00	112.965,75	75.311,38	77.664,84
	221.537,54	0,00	0,00	0,00	221.537,54	110.612,29	2.353,46	112.965,75	0,00	112.965,75	108.571,79	110.925,25
SACHANLAGEN	17.206.678,66	0,00	0,00	0,00	17.206.678,66	9.726.454,61	141.345,59	9.867.800,20	0,00	9.867.800,20	7.338.878,46	7.480.224,05
Beteiligungen												
DLF-Immobilienportfolio - KC Beteiligungs GmbH & Co. KG	35.692.646,75	375.597,27	0,00	0,00	36.068.244,02	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	36.068.244,02	35.692.646,75
FINANZANLAGEN	35.692.646,75	375.597,27	0,00	0,00	36.068.244,02	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	36.068.244,02	35.692.646,75
ANLAGEVERMÖGEN	52.899.325,41	375.597,27	0,00	0,00	53.274.922,68	9.726.454,61	141.345,59	9.867.800,20	0,00	9.867.800,20	43.407.122,48	43.172.870,80

* Anschaffungs- und Herstellungskosten

** Absetzung für Abnutzung



2. Umlaufvermögen

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

	Berichtsjahr		Vorjahr	
Buchwert per	31.12.2010	EUR 514.305,91	31.12.2009	EUR 720.979,89

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen nach pauschalierter Einzelwertberichtigung in Höhe von EUR 885,45 (Vorjahr EUR 9.360,03) betreffen Forderungen aus ausstehenden Mieten.

Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht, sind im Jahr 2010 in Höhe von EUR 239.447,58 (Vorjahr EUR 119.129,69) angefallen; sie betreffen in voller Höhe (Vorjahr EUR 97.600,13) Forderungen gegenüber Gesellschaftern.

Die sonstigen Vermögensgegenstände in Höhe von EUR 273.972,88 (Vorjahr EUR 592.490,17) bestehen im Wesentlichen aus Forderungen gegen Treugeber aus Quellensteuererstattungen, Forderungen an den Treuhänder aus Quellensteuererstattungen und Forderungen aus Instandhaltungsrücklagen.

Unter den sonstigen Vermögensgegenständen sind Forderungen gegenüber Gesellschaftern in Höhe von EUR 172.956,73 (Vorjahr EUR 505.675,53) 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 241.043,62	31.12.2009	EUR 55.975,87

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 0,00	31.12.2009	EUR 0,00



b. Passiva

1. Eigenkapital

	Berichtsjahr	
Buchwert per	31.12.2010	EUR 34.793.440,33

Der Buchwert setzt sich wie folgt zusammen:

Kapitalkonto I (Beteiligungskapital)	EUR 66.605.784,69
Kapitalkonto II	EUR -31.812.344,36

Das Kapitalkonto I weist das prospektierte Beteiligungskapital in Höhe von EUR 62.252.134,90 zuzüglich der Überzeichnung in Höhe von EUR 4.374.102,04 aus 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 25.565,17.

Das Kapitalkonto II setzt sich zusammen aus dem eingezahlten Agio in Höhe von EUR 3.295.404,00, der aufgelaufenen Jahresergebnisse für den Zeitraum 1992 bis 2010 in Höhe von EUR 12.398.761,83 sowie abzüglich der aufgelaufenen Ausschüttungen in diesem Zeitraum in Höhe von EUR 47.506.510,19.

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.

2. Rückstellungen

	Berichtsjahr		Vorjahr	
Buchwert per	31.12.2010	EUR 96.730,00	31.12.2009	EUR 105.930,00

Die Rückstellungen des Jahres 2010 bestehen aus den voraussichtlichen Aufwendungen für laufende Gebühren sowie Rechts- und Beratungskosten.

3. Verbindlichkeiten

	Berichtsjahr		Vorjahr	
Buchwert per	31.12.2010	EUR 9.261.833,14	31.12.2009	EUR 9.098.871,92

In den Verbindlichkeiten sind die Grundschulddarlehen für das Objekt „SB-Markt, Mannheim-Neckarau“ sowie „Ladeneinheit, Mannheim-Neckarau“ in Höhe von EUR 1.127.576,24 (Vorjahr EUR 1.189.369,46) und das Objekt „Büro- und Geschäftshaus, Zwickau“ in Höhe von EUR 6.651.549,73 (Vorjahr EUR 6.821.721,03) enthalten. Die Konditionen für beide Darlehen über insgesamt EUR 7.779.125,97 (Vorjahr EUR 8.011.090,49) bei der Deutschen Postbank AG (vormals BHW-Bank AG) sind bis zum 30.06.2012 bzw. 30.06.2015 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 862.965,52 (Vorjahr EUR 253.278,69) angefallen; davon betreffen EUR 631,80 (Vorjahr EUR 197.206,34) Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern.

Unter den sonstigen Verbindlichkeiten sind Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern in Höhe von EUR 122.828,30 (Vorjahr EUR 327.829,73) enthalten.

Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechten 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	7.779.125,97	65.682,87	7.713.443,10	0,00	7.779.125,97	GPR
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	495.766,01	495.766,01	0,00	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	862.965,52	862.965,52	0,00	0,00	0,00	
Sonstige Verbindlichkeiten (davon Steuern)	123.975,64 (0,00)	123.975,64 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00	
Gesamtbetrag	9.261.833,14	1.548.390,04	7.713.443,10	0,00	7.779.125,97	

*GPR Grundpfandrecht

4. Rechnungsabgrenzungsposten

	Berichtsjahr		Vorjahr	
Buchwert per	31.12.2010	EUR	31.12.2009	EUR
		10.468,54		13.264,33

Gewinn und Verlustrechnung

Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse der Elften Dreiländer Beteiligung DLF 92/11 - KC Beteiligungs GmbH & Co. KG wurden durch Vermietung der Objekte SB-Markt und Bistro (Ladeneinheit) in Mannheim-Neckarau und Büro- und Geschäftshaus in Zwickau in Höhe von EUR 727.106,08 (Vorjahr EUR 745.612,92) erzielt.

Sonstige betriebliche Erträge und Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Erträge in Höhe von EUR 16.131,73 (Vorjahr EUR 10.931,54) resultieren im Wesentlichen aus Währungsumrechnungen in Höhe von EUR 9.747,73.



Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen betragen insgesamt EUR 832.864,58 (Vorjahr EUR 808.518,11) und betreffen hauptsächlich Aufwendungen für Gebühren, Rechts- und Beratungskosten sowie Betriebs- und Hausgeldkosten sowie Aufwendungen aus Währungsumrechnungen in Höhe von EUR 3.817,90.

Zinserträge

Die Zinserträge setzen sich im Wesentlichen aus der Verzinsung von Forderungen aus der Beschlussfassung 1/2008 an einzelne Treugeber in Höhe von EUR 3.000,00 (Vorjahr EUR 33.926,28) zusammen.

Zinsaufwendungen

Die Zinsaufwendungen in Höhe von EUR 422.881,76 (Vorjahr EUR 531.599,64) stehen mit EUR 419.008,48 (Vorjahr EUR 503.103,08) 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 1.221,47 (Vorjahr EUR 26.710,90).

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 Elften Dreiländer Beteiligung DLF 92/11 - KC Beteiligungs GmbH & Co. KG beträgt EUR 692.800,50 (Beteiligung: 1,0402 %).



KC Verwaltungs GmbH als geschäftsführende Kommanditistin

Sitz der Gesellschaft ist Stuttgart.

Das Beteiligungskapital an der Elften Dreiländer Beteiligung DLF 92/11 - KC Beteiligungs GmbH & Co. KG beträgt EUR 2.556,46 (Beteiligung: 0,0038 %).

ATC Allgemeine Treuhand- und Steuerberatungsgesellschaft mbH als Kommanditistin

Sitz der Gesellschaft ist München.

Das Beteiligungskapital an der Elften Dreiländer Beteiligung DLF 92/11 - KC Beteiligungs GmbH & Co. KG beträgt EUR 2.348,36 (Beteiligung: 0,0035 %).

Treugeber

Das Beteiligungskapital an der Elften Dreiländer Beteiligung DLF 92/11 - KC Beteiligungs GmbH & Co. KG beträgt EUR 65.908.079,37 (Beteiligung: 98,9525 %).

Bezüge der Geschäftsführungsorgane

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

Ergebnisverwendung

Der Jahresfehlbetrag des Geschäftsjahres in Höhe von EUR 439.908,96 (Vorjahr EUR 192.209,93) wurde ebenso wie die Ausschüttung in Höhe von EUR 9.561,03 (Vorjahr EUR 377.327,28) den jeweiligen den Kapitalkonten der Gesellschafter belastet. Zudem erfolgten Gutschriften auf den Kapitalkonten aufgrund geänderter Ausschüttungsbeschlüsse für das Vorjahr in Höhe von EUR 511.150,59.

**Anlage I: Kapitalflussrechnung DLF 92/11 - Geschäftsjahr per Dezember 2010**

	kumulierte Werte 2010	kumulierte Werte 2009
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	- 653.854,12 EUR	- 724.918,88 EUR
Außerordentliches Ergebnis	0,00 EUR	0,00 EUR
Erträge aus Firmenbeteiligungen	227.776,11 EUR	515.243,59 EUR
Zinserträge	5.666,65 EUR	36.052,24 EUR
Steuern vom Einkommen und Ertrag	0,00 EUR	0,00 EUR
Sonstige Steuern	- 19.497,60 EUR	- 18.586,88 EUR
abgef. Gewinn aus EAV (-) / Ertrag aus Verlustübernahme (+)	0,00 EUR	0,00 EUR
* Gewinn aus GuV	- 439.908,96 EUR	- 192.209,93 EUR
Afa Finanzanlagevermögen	0,00 EUR	0,00 EUR
Afa Vermögensgegenstände	141.345,59 EUR	141.345,59 EUR
Afa immaterielle Vermögensgegenstände	0,00 EUR	0,00 EUR
Korrektur Beteiligungsertrag / (HFA)	0,00 EUR	0,00 EUR
Ertrag/Aufwand aus Währungsneubewertung	- 5.930,58 EUR	599,00 EUR
Ertrag/Aufwand aus Pachterneuerung	0,00 EUR	0,00 EUR
Ertrag/Aufwand aus pauschalierter Einzelwertberichtigung (pEWB)	- 475,31 EUR	- 1.436,41 EUR
Abzinsung Forderung	0,00 EUR	0,00 EUR
* Summe Abschreibungen / EWB / Abzinsung	134.939,70 EUR	140.508,18 EUR
Veränderung Rückstellungen	- 9.200,00 EUR	76.174,15 EUR
Veränderung Forderungen (ohne pEWB / Abzinsung / Pachterneuerung)	316.401,70 EUR	63.716,40 EUR
Veränderung Forderungen/Verbindlichkeiten aus Umsatzsteuer	- 16.011,48 EUR	4.321,27 EUR
Veränderung übrige sonstige Forderungen/Verbindlichkeiten	0,00 EUR	0,00 EUR
Veränderung Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	- 40,06 EUR	434.181,64 EUR
Veränderung andere Verbindlichkeiten	17.011,60 EUR	94.242,21 EUR
Veränderung aktive/passive Rechnungsabgrenzungsposten	- 2.795,79 EUR	9.834,99 EUR
* Summe Veränderung AKTIVA/PASSIVA	305.365,97 EUR	682.470,66 EUR
** Cash aus lfd. Geschäftstätigkeit	396,71 EUR	630.768,91 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	- 375.597,27 EUR	0,00 EUR
** Cash aus lfd. Investitionstätigkeit	- 375.597,27 EUR	0,00 EUR
Veränderung Kapital / Ausschüttungen	296.933,31 EUR	277.739,80 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)	- 120.317,89 EUR	870.378,91 EUR
Veränderung Verbindlichkeiten bet./verb. Unternehmen	609.686,83 EUR	- 1.482.940,89 EUR
Veränderung sonstige Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	0,00 EUR	0,00 EUR
Veränderung langfristiger Verbindlichkeiten	- 231.964,52 EUR	- 383.283,64 EUR
** Cash aus lfd. Finanzaktivitäten	554.337,73 EUR	- 718.105,82 EUR
***Cash aus operativem Geschäft	396,71 EUR	630.768,91 EUR
***Cash aus Investitionstätigkeit	- 375.597,27 EUR	0,00 EUR
***Cash aus Finanzaktivitäten	554.337,73 EUR	- 718.105,82 EUR
**** Zunahme / Abnahme von Cash	179.137,17 EUR	- 87.336,91 EUR
zzgl. wechselkursbedingte Änderung des Finanzmittelfonds (FMF)	5.930,58 EUR	- 599,00 EUR
zzgl. FMF zu Beginn der Periode	55.975,87 EUR	143.911,78 EUR
***** Stand Finanzmittelfonds am Ende der Periode	241.043,62 EUR	55.975,87 EUR

Überleitung zum Liquiditätsüberschuss

Cashflow aus der lfd. Geschäftstätigkeit	396,71 EUR	630.768,91 EUR
abzgl. wechselkursbedingte Änderung des FMF	5.930,58 EUR	- 599,00 EUR
abzgl. Neuaufnahme Darlehen	- 28.000,00 EUR	- 91.000,00 EUR
abzgl. Veränderung sonstige Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	0,00 EUR	0,00 EUR
abzgl. Veränderung langfristige Verbindlichkeiten	- 231.964,52 EUR	- 383.283,64 EUR
abzgl. nachträgliche Korrektur Beteiligungsertrag wegen geändertem Ausschüttungsbeschluss der IPKG	0,00 EUR	- 289.966,78 EUR
abzgl. Korrektur wegen Einlage US-Quellensteuererstattungen 2004, 2008 und 2009 in IPKG	- 375.597,27 EUR	0,00 EUR
zzgl. Korrektur wg. doppeltem Abzug Quellensteuerberichtigung 2010	226.796,90 EUR	0,00 EUR
***** Liquiditätsüberschuss	- 402.437,60 EUR	- 134.080,51 EUR

