



Dreiländer-Fonds Geschäftsbericht 2013

DLF 92/10



Zehnte Dreiländer Beteiligung DLF 92/10
- KC Beteiligungs GmbH & Co. KG
seit 01.07.2014:

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

Impressum:

Druck

Computershare Communication Services GmbH

Gedruckt auf umweltfreundlichem,
chlorfrei gebleichtem Papier.

Alle Rechte vorbehalten

Auflage:

1. Auflage

Stand: Februar 2015



Inhalt

	Seite
Das Jahr 2013 aus der Sicht der Geschäftsführung	2
Bericht der Treuhandkommanditistin	3
Eckdaten	4
Jahresüberblick 2013	5
Finanzbericht	18
Anlage	31



Das Jahr 2013 aus der Sicht der Geschäftsführung

Im Jahr 2013 konnte sich die Weltkonjunktur stabilisieren. Diese Entwicklung war sicherlich getragen von einer expansiven Geldpolitik in den wesentlichen Wirtschaftsräumen. Im Euro-Raum war die Entwicklung geprägt durch die Haushaltspolitik in den Krisenländern. Die deutsche Wirtschaft konnte zumindest noch ein geringes Wachstum erreichen. Das statistische Bundesamt weist für das Jahr 2013 eine Steigerung des Bruttoinlandsprodukts (BIP) von 0,4 % aus. Vor dem Hintergrund der hohen Unsicherheiten in den Finanz- und Realgütermärkten und der Entwicklungen im Rest Europas ist das sicherlich noch eine zufriedenstellende Entwicklung.

Die Zinsen befanden sich im Berichtszeitraum weiterhin auf einem historisch niedrigen Niveau. Von dieser Situation können wir allerdings nur profitieren, wenn bei Darlehen die festgeschriebene Zinslaufzeit ausläuft oder eine Refinanzierung erfolgt. Bei bestehenden Darlehen mit fest vereinbarten Zinssätzen führt hingegen das aktuell niedrige Zinsniveau zu relativ hohen Vorfälligkeitsentschädigungen, wenn ein Darlehen vorzeitig abgelöst werden soll. Vor diesem Hintergrund haben wir – soweit möglich – hohen Tilgungsleistungen Priorität eingeräumt, um die Abhängigkeit von Banken zu reduzieren und zukünftig bei Bedarf von günstigen Finanzierungsbedingungen zu profitieren. Dadurch ersparte Zinsaufwendungen stärken die zukünftige Ertragskraft. In unserer mittelbaren Tochtergesellschaft DLF-Immobilienportfolio Gewerbeimmobilien - KC Beteiligungs GmbH & Co. KG sind rund EUR 7 Mio. laufende Tilgungen erfolgt.

Die Flächenauslastung innerhalb des deutschen Gewerbeimmobilienportfolios der DLF-Gruppe veränderte sich gegenüber dem 31.12.2012 nur unwesentlich um rund 4.000 qm. Die Vermietungsquote blieb annähernd gleich und liegt zum 31.12.2013 bei rund 77 %. Dabei ist jedoch – wie im Vorjahr – zu berücksichtigen, dass hierbei die Projektentwicklungen in Hamburg-Wandsbek und Hamm mit zusammen 12.200 qm enthalten sind. Auf dem Grundstück in Hamm wurde ein Hotel errichtet, welches langfristig an den Hotelbetreiber B&B mit Mietbeginn Mitte 2014 vermietet ist. Die Objekte in Hamburg-Wandsbek und Pirmasens wurden im März bzw. April 2014 veräußert.

Weiterhin halten wir an unserer grundsätzlichen Strategie fest, die US-amerikanischen Objekte mittel- bis langfristig zu veräußern. Im Verlauf des Jahres 2013 haben wir zahlreiche Objekte (190 Oak Plaza, University Research, Cornerstone, Glenlake North & South sowie das HIW KC Orlando Portfolio) verkauft. Die Netto-Erlöse wurden im Jahr 2014 im Wesentlichen für zum Ende 2013 ausgesprochene Kündigungen seitens DLF-Treugebern verwendet.

Bei der im Jahr 2011 begonnenen Reorganisation der DLF-Gruppe haben wir im Jahr 2013 weitere wichtige Weichen gestellt. Die Integration der Verwaltungsgesellschaften wurde im April 2013 umgesetzt. Am 06.02.2014 wurde die Umwandlung der DLF-Immobilienportfolio - KC Beteiligungs GmbH & Co. KG in die balandis real estate ag, Stuttgart, in das Handelsregister eingetragen. An dieser Gesellschaft sind wir zusammen mit unseren DLF-Schwestergesellschaften direkt beteiligt. Weitere Informationen können dem Anlegerbereich auf der Webseite www.balandis.ag entnommen werden. Im Rahmen der Reorganisation wurde auch die KC Verwaltungs GmbH in balandis Verwaltungs GmbH umfirmiert. Ende April 2014 wurde Ihnen, wie auch den Treugebern der anderen DL-Fonds und DHB-Ansparfonds, im Rahmen einer Sonderbeschlussvorlage die Auflösung der Gesellschaften vorgeschlagen. Dieser Beschluss kam in allen Gesellschaften mit deutlichen Mehrheiten zu Stande. Über den Fortgang der Reorganisation der Unternehmensgruppe halten wir Sie auf dem Laufenden. Aktuelle Pressemeldungen zu Vermietungen aber auch Verkäufen von einzelnen Objekten finden Sie ebenfalls auf unserer Webseite www.balandis.ag.

ZEHNTE DREILÄNDER BETEILIGUNG
DLF 92/10 - KC Beteiligungs GmbH & Co. KG i. L.

balandis Verwaltungs GmbH als
geschäftsführende Kommanditistin

Claudia Gerum
Geschäftsführerin

Wolfgang Essler
Geschäftsführer



Bericht der Treuhandkommanditistin

Die Jahresabschlüsse zum 31.12.2013 wurden wie in den Vorjahren unter Berücksichtigung der handelsrechtlichen Gliederungs- und Bewertungsvorschriften aufgestellt. Dies erfolgte wie im Vorjahr durch die Kommanditistin, die KC Verwaltungs GmbH (seit 20.02.2014 balandis Verwaltungs GmbH). Der nachstehend abgedruckte Jahresabschluss wurde wie in den Vorjahren, gemäß Beschluss aus dem Jahr 2005, nicht von einer Wirtschaftsprüfungsgesellschaft geprüft.

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

Der Konzern-Jahresabschluss der DLF-Immobilienportfolio - KC Beteiligungs GmbH & Co. KG (ab 06.02.2014 balandis real estate ag) und deren in- und ausländischen Tochtergesellschaften wurde für das Jahr 2013 nach IFRS (International Financial Reporting Standards) erstellt. Im nachstehenden Bericht ist neben dem Jahresabschluss der Beteiligungsgesellschaft auch die Bilanz und die GuV des geprüften und uneingeschränkt testierten Konzern-Jahresabschlusses abgebildet.

Persönlich haftende Gesellschafterin ist in den meisten DLF und deren deutschen Tochtergesellschaften die KC Beteiligungs GmbH. Herr Fink ist nur noch bei den DLF 92/12, DLF 93/14, DLF 94/17 (bis Februar 2015) und DLF 97/22 als Komplementär im Handelsregister eingetragen. Die Wahrnehmung der Aufgaben als Treuhandkommanditistin und Mittelverwendungskontrolleurin in den DLF erfolgt unverändert durch die ATC Treuhandgesellschaft mbH, die neben der Komplementärin seit dem Liquidationsbeschluss zum 30.06.2014 auch Liquidatorin der DLF ist. Die Treuhänderin wurde per 01.01.2011 durch die DLF-Immobilienportfolio - KC Beteiligungs GmbH & Co. KG erworben und aus aktienrechtlichen Gründen im Rahmen der Reorganisation zum 30.11.2013 an die KC Holding GmbH veräußert. Die balandis real estate ag hat das Recht, die Treuhandgesellschaft zum Verkaufspreis zurück zu erwerben, dies ist bisher nicht erfolgt. Seit 2013 erfolgt die steuerliche Abwicklung durch die Beteiligungsgesellschaften selbst bzw. deren Organe. Nur für spezielle steuerliche Fragen wird der Rat externer Berater in Anspruch genommen.

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 im Gesellschaftsvertrag wurde mit allen Banken vereinbart, dass die Komplementärin / der Komplementär beziehungsweise die mit der Geschäftsführung der DL-Fonds beauftragten Personen nur gemeinsam mit der Treuhänderin über die Konten verfügen können. 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 2013 erfolgten keine Abschlagszahlungen auf Ausschüttungen. Der ermittelte Liquiditätsüberschuss wurde gemäß den Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages unter Berücksichtigung der angegebenen Wunschausschüttungen der Treugeber und Gesellschafter verteilt. Ab 2014 erfolgen keine Ausschüttungen mehr, nach Veräußerung der Vermögensgegenstände im Rahmen der Liquidation erfolgt die Auszahlung an die Anleger.

ATC Treuhandgesellschaft mbH

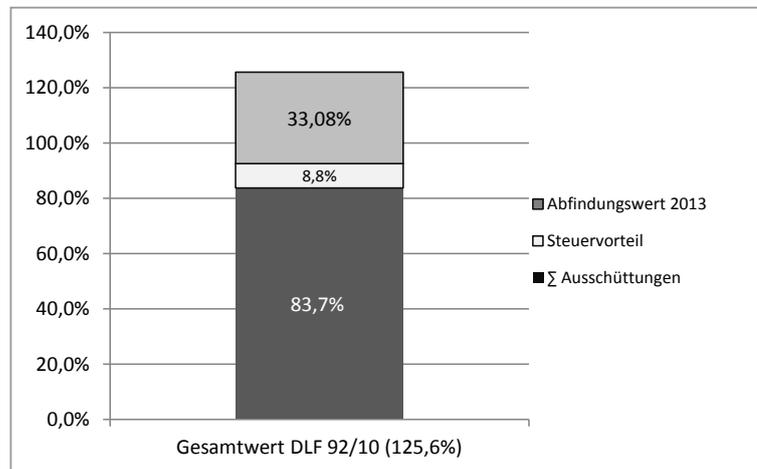
Helmut Cantzler
Geschäftsführer



Eckdaten

1. Gesamtbetrachtung

Als Grundlage der Gesamtbeurteilung der Beteiligung haben wir nachfolgend den "Gesamtwert" der Beteiligung dargestellt. Dieser setzt sich zusammen aus der Summe aller Ausschüttungen seit Fondsaufgabe, dem Steuervorteil aus der Investitionsphase sowie dem Abfindungswert 2013. Die Ausschüttungen unterstellen hierbei, dass seit 2001 die Ausschüttungsvariante „Ertragsausschüttung“ gewählt wurde. Der Steuervorteil unterstellt einen durchschnittlichen Steuersatz von 40 % multipliziert mit den Werbungskosten der Investitionsphase. Steuerliche Effekte aus der Laufzeit des Fonds wurden vereinfachend nicht berücksichtigt. Der Abfindungswert basiert auf den gesellschaftsvertragsrechtlichen Vorgaben. Hierbei wurden keine Kosten der Liquidation (Gebühren, evtl. anfallende Vorfälligkeitsentschädigungen, etc.) berücksichtigt bzw. abgezogen. 100 % bezieht sich auf das ursprünglich einbezahlte Nominalkapital (ohne Abwicklungsgebühr). Die Abfindungswerte können von Stichtag zu Stichtag erheblich schwanken. Es kann keine verbindliche Aussage zur Höhe eines auf den heutigen Tag oder zukünftig ermittelten Abfindungswertes getroffen werden. Für den Abfindungswert 2013 war es notwendig, das Immobilienvermögen unserer Gesellschaft unter der Annahme einer kurzfristigen Veräußerung (sog. forced sale values) zu bewerten. Die Bewertungsabschläge mussten infolge der von zahlreichen Treugebern zum 31.12.2013 erklärten Kündigungen vorgenommen werden, da damit zu rechnen war, dass wir einzelne Objekte unter Zeitdruck veräußern müssen, insofern die laufzeitkongruent verfügbaren liquiden Mittel der Gesellschaft nicht ausreichen, die Kündigungen zu finanzieren. Dementsprechend wurde bei der Ermittlung der Abfindungswerte für das Jahr 2013 auch ein Abschlag auf den Beteiligungswert an der DLF-Immobilienportfolio - KC Beteiligungs GmbH & Co. KG (jetzt: balandis real estate ag) vorgenommen.



te aus der Laufzeit des Fonds wurden vereinfachend nicht berücksichtigt. Der Abfindungswert basiert auf den gesellschaftsvertragsrechtlichen Vorgaben. Hierbei wurden keine Kosten der Liquidation (Gebühren, evtl. anfallende Vorfälligkeitsentschädigungen, etc.) berücksichtigt bzw. abgezogen. 100 % bezieht sich auf das ursprünglich einbezahlte Nominalkapital (ohne Abwicklungsgebühr). Die Abfindungswerte können von Stichtag zu Stichtag erheblich schwanken. Es kann keine verbindliche Aussage zur Höhe eines auf den heutigen Tag oder zukünftig ermittelten Abfindungswertes getroffen werden. Für den Abfindungswert 2013 war es notwendig, das Immobilienvermögen unserer Gesellschaft unter der Annahme einer kurzfristigen Veräußerung (sog. forced sale values) zu bewerten. Die Bewertungsabschläge mussten infolge der von zahlreichen Treugebern zum 31.12.2013 erklärten Kündigungen vorgenommen werden, da damit zu rechnen war, dass wir einzelne Objekte unter Zeitdruck veräußern müssen, insofern die laufzeitkongruent verfügbaren liquiden Mittel der Gesellschaft nicht ausreichen, die Kündigungen zu finanzieren. Dementsprechend wurde bei der Ermittlung der Abfindungswerte für das Jahr 2013 auch ein Abschlag auf den Beteiligungswert an der DLF-Immobilienportfolio - KC Beteiligungs GmbH & Co. KG (jetzt: balandis real estate ag) vorgenommen.

2. Eckdaten der Gesellschaft

Eckdaten der Gesellschaft	2013 in EUR	2013 in % der kalkulierten Beteiligungssumme	Vorjahr in EUR	Vorjahr in % der kalkulierten Beteiligungssumme
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	202.726,57	0,53	123.555,26	0,31
GuV-Ergebnis	-2.332.221,40	-6,06	303.445,49	0,75
Abschreibung auf Sachanlagen im Geschäftsjahr	216.879,53	0,56	478.619,53	1,19
Abschreibung auf Finanzanlagen im Geschäftsjahr	1.456.056,14	3,78	0,00	0,00
Tilgungsleistung/Darlehensrückführung im Geschäftsjahr	451.643,45	1,17	302.482,45	0,75
Liquide Mittel	415.050,18	1,08	680.657,33	1,69
Liquiditätsüberschuss	-249.137,79	-0,65	-179.023,38	-0,45

**3. Eckdaten einer Beteiligung** (je Anteil von EUR 10.225,84 kalkulierte Beteiligungssumme)

Eckdaten einer Beteiligung	2013 in EUR	2013 in % der kalkulierten Beteiligungssumme	Vorjahr in EUR	Vorjahr in % der kalkulierten Beteiligungssumme
Mindestausschüttung	0,02	0,0002	1,26	0,012
GuV-Ergebnis	-619,79	-6,06	77,05	0,75
Anteilige Tilgung	120,02	1,17	76,80	0,75
Steuerliches Ergebnis	262,44	2,57	-11,25	-0,11
Einbehaltene ZAST/SolZ	0,02	0,0002	0,34	0,003

Jahresüberblick 2013**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 (vgl. 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
Gutachterwert 31.12.2013:	EUR 1.590.000,00 (Marktwert bei Fortführung) EUR 795.000,00 (Marktwert bei kurzfristigem Verkauf, sog. forced sale values)
Mieter:	toom BauMarkt GmbH



Jährliche Anfangsmiete:	EUR 610.768,92 zzgl. Umsatzsteuer
Jährliche Miete:	Seit 01.01.2011 beträgt die Festmiete EUR 208.000,00 p.a. zzgl. der jeweils gültigen Umsatzsteuer. Des Weiteren wurde mit dem Mieter zusätzlich zur Festmiete eine Umsatzmiete vereinbart.
Miete 2013:	EUR 207.999,97 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 2010 = 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 2013 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

Grundschulddarlehen	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.
Zins ab 01.01.2013 bis 31.12.2013	3,12 % p.a.
Zins ab 01.01.2014 bis 31.12.2019	1,75 % p.a.
Tilgung ab 01.01.1997 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
Tilgung ab 01.01.2013 bis 31.12.2013	10,08 % p.a. zzgl. ersparter Zinsen vom Prolongationsbetrag
Tilgung ab 01.01.2014 bis 31.12.2019	11,80 % p.a. zzgl. ersparter Zinsen vom Prolongationsbetrag
Kumulierte Tilgungen bis 31.12.2013	EUR 2.208.328,96
Stand Grundschulddarlehen per 31.12.2013	EUR 2.422.748,38
Bestellte Sicherheit: Grundschuld, 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
Gutachterwert 31.12.2013:	EUR 3.500.000,00 (Marktwert bei Fortführung) EUR 2.450.000,00 (Marktwert bei kurzfristigem Verkauf, sog. forced sale values)
Mieter:	Johanniter-Unfall-Hilfe e. V.
Jährliche Anfangsmiete:	EUR 368.571,91
Jährliche Miete 2013:	EUR 361.227,48
Mietvertragslaufzeit:	30.04.2019
Mietoption:	keine



Wertsicherung:	<p>Festmiete/indexneutrale Zeit sind 4 Jahre.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Ab dem 01.01.2008 gilt der „Verbraucherpreisindex für Deutschland“ (VPI 2010 = 100) mit einem Basisjahr 2010. Die „alten“ Indizes sind vom Statistischen Bundesamt, Wiesbaden, eingestellt worden.</p>
Nebenkosten:	<p>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.</p>

Vermietungssituation

Die Nachfrage nach Doppelzimmern in Pflegeeinrichtungen hat in den letzten Jahren immer mehr abgenommen. Neu entstandene Pflegeeinrichtungen verfügen fast ausschließlich über Einzelzimmer mit entsprechend großen Therapie- und Gruppenräumen. Eine Belegung in Doppelzimmer wird nicht mehr nachgefragt. Des Weiteren steigt die Nachfrage der Tagespflege weiter an. Um die Einrichtung in Rimbach an den aktuellen Stand anzupassen, wären erhebliche Umbaumaßnahmen notwendig. Diese nicht unerheblichen Kosten würden jedoch nicht in vollem Umfang zum Erfolg führen, aufgrund der baulichen Einschränkungen des Objektes. Da der Mieter somit eine größere Zimmeranzahl nur noch als Einzelzimmer belegen kann wurde der monatliche Mietzins ab 01.05.2012 von EUR 40.136,38 auf EUR 30.102,29 reduziert. Das Mietverhältnis wurde bis zum 30.04.2019 fest verlängert.

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



Finanzierung

Grundschulddarlehen	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.
Zins ab 01.01.2013 bis 31.12.2013	3,12 % p.a.
Zins ab 01.01.2014 bis 31.12.2014	3,15 % p.a.
Zins ab 01.01.2015 bis 31.12.2019	1,75 % p.a.
Tilgung ab 01.01.1997 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
Tilgung ab 01.01.2013 bis 31.12.2013	5,92 % p.a. zzgl. ersparter Zinsen
Tilgung ab 01.01.2014 bis 31.12.2019	11,80 % p.a. zzgl. ersparter Zinsen jew. vom Prolongationsbetrag
kumulierte Tilgungen bis 31.12.2013	EUR 1.410.316,89
Stand Grundschulddarlehen per 31.12.2013	EUR 1.513.988,39
Bestellte Sicherheit:	
Grundschuld, 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. Beteiligung

Es besteht eine Beteiligung (geleistete Einlage) über EUR 6.434.357,82 an der DLF-Immobilienportfolio - KC Beteiligungs GmbH & Co. KG (IPKG). Eingebracht wurden ursprünglich die US-Wohnimmobilien sowie die Gelder aus der Auflösung der Schweizer Wertpapierdepots. Stand 31.12.2013 beläuft sich der Anteil auf 2,15 % (Vorjahr: 4,42 %). Die Veränderung des prozentualen Anteils im Vergleich zum Vorjahr beruht darauf, dass unsere Gesellschaft ihre Beteiligung an der IPKG teilweise gekündigt hat und gleichzeitig von Schwestergesellschaften ebenfalls Kündigungen vorgenommen wurden. Insgesamt wurden im Berichtsjahr bei der DLF-Immobilienportfolio - KC Beteiligungs GmbH & Co. KG Kapitalanteile in Höhe von nominal EUR 101.792.486,00 gekündigt.

Die weiteren Anteile an dieser Gesellschaft wurden per 31.12.2013 von 16 DL-Fonds sowie einer weiteren Kommanditistin (nominal EUR 8.825,72) und der Komplementärin (nominal EUR 9.708,30) gehalten. Die 17 DL-Fonds kontrollieren damit mehr als 99,99 % der DLF-Immobilienportfolio - KC Beteiligungs GmbH & Co. KG.

Gemäß Beschlussfassung 1/2011 erfolgte die Umwandlung der DLF-Immobilienportfolio - KC Beteiligungs GmbH & Co. KG in eine Aktiengesellschaft. Diese firmiert seit ihrem Handelsregistereintrag am 06.02.2014 als balandis real estate ag (Amtsgericht Stuttgart HRB Nr. 747795).

Die DLF-Immobilienportfolio - KC Beteiligungs GmbH & Co. KG (jetzt: balandis real estate ag) hält direkt oder indirekt Eigentumsrechte an Immobilien bzw. Immobiliengesellschaften in Deutschland und in den USA. Per 31.12.2013 summieren sich die Gutachterwerte der deutschen Immobilien auf EUR 245.370.000,00. Für die Objekte in USA beläuft sich die Summe der Gutachterwerte zum Stichtag 31.12.2013 auf US-\$ 634.070.000,00, hiervon entfällt ein Anteil in Höhe von US-\$ 481.002.555,56 (EUR 348.850.679,62) auf die DLF-Immobilienportfolio - KC Beteiligungs GmbH & Co. KG.

Per 31.12.2013 zählen im Einzelnen 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:

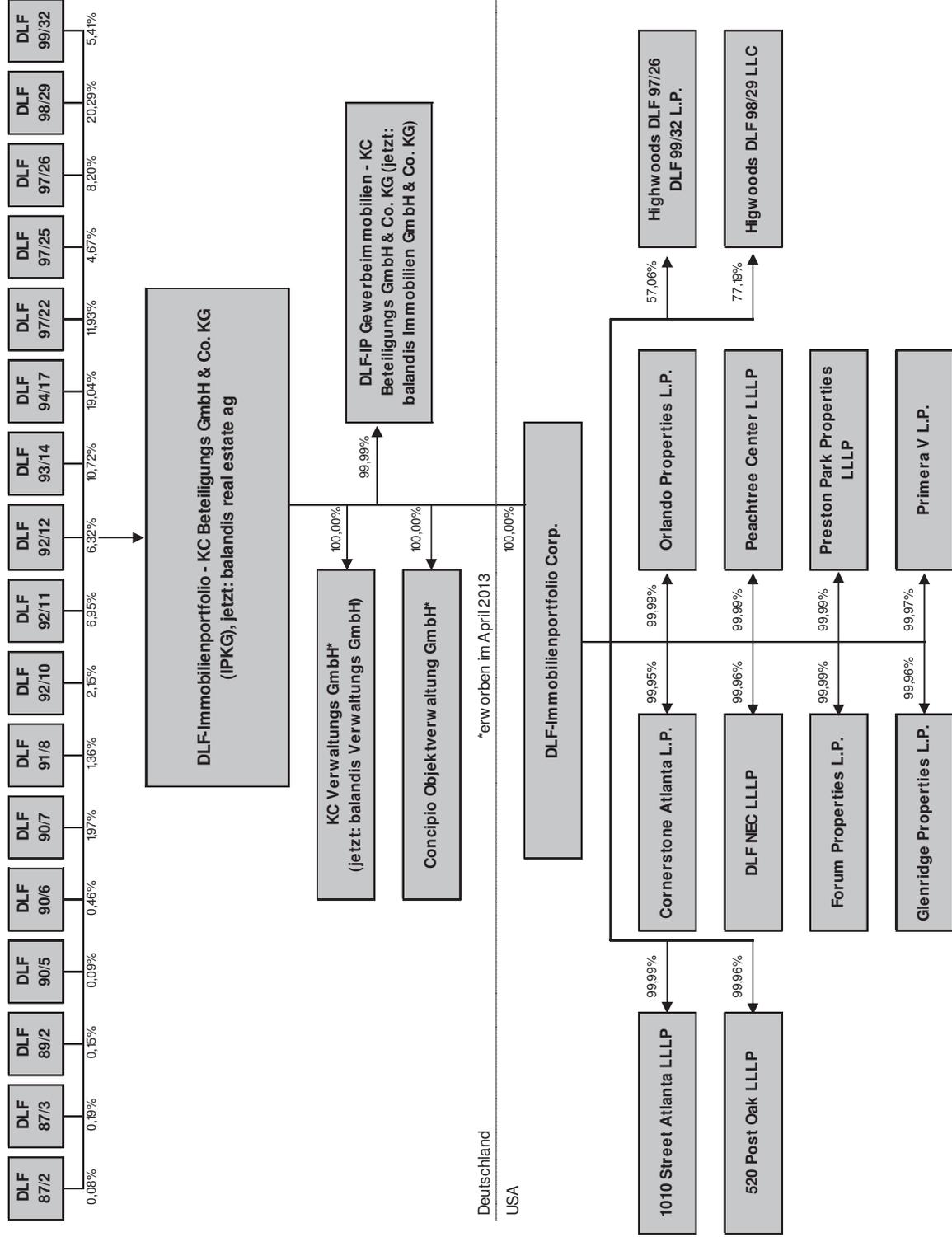
Objektart	Objektname	Straße	Ort
- Bürogebäude	100 Glenridge Point Parkway	Johnson Ferry Road	Atlanta, Georgia
- Bürogebäude	200 Glenridge Point Parkway	Johnson Ferry Road	Atlanta, Georgia
- unbebautes Grundstück	400 Glenridge Point Parkway	Johnson Ferry Road	Atlanta, Georgia
- *Bürogebäude	Capital Plaza 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
- 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
- Bürogebäude	Maitland I	2400 Lucien Way	Maitland, Florida
- Bürogebäude	Maitland II	2600 Lucien Way	Maitland, Florida
- Bürogebäude	Maitland III	2599 Lucien Way	Maitland, Florida
- **Bürogebäude	One Pont Royal	4400 North Pont Parkway	Alpharetta, Georgia
- *Bürogebäude	University Research	8740 Research Drive	Charlotte, North Carolina
- *Bürogebäude	Glenlake North / North Tower	10 Glenlake Parkway	Atlanta, Georgia
- *Bürogebäude	Glenlake South / South Tower	10 Glenlake Parkway	Atlanta, Georgia
- *Bürogebäude	190 Oak Plaza	190 Oak Plaza Boulevard	Winston-Salem, North Carolina
- Bürogebäude	Sand Lake	7208 Sand Lake Road	Orlando, Florida
- Bürogebäude	Eola Park Center	200 & 209 East Robinson Avenue Orange County	Orlando, Florida

* Veräußerung in 2013 / ** Veräußerung in 2014

Weitere Informationen zur DLF-Immobilienportfolio - KC Beteiligungs GmbH & Co. KG (jetzt: balandis real estate ag) sowie zu den einzelnen Objekten finden Sie auf unserer Internetseite www.balandis.ag.



Organigramm der DLF-Immobilienportfolio - KC Beteiligungs GmbH & Co. KG (jetzt: balandis real estate ag)



**DLF-Immobilienportfolio - KC Beteiligungs GmbH & Co. KG (jetzt: balandis real estate ag)**

Nachfolgend dargestellt ist die Bilanz sowie die Gesamtergebnisrechnung der DLF-Immobilienportfolio - KC Beteiligungs GmbH & Co. KG (jetzt: balandis real estate ag).

Der DLF 92/10 ist mit 2,15 % als Kommanditist beteiligt.

Bilanz der DLF-Immobilienportfolio - KC Beteiligungs GmbH & Co. KG zum 31.12.2013

AKTIVA		
TEUR	31.12.2013	31.12.2012
Immaterielle Vermögenswerte	29.473	578
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	256.247	265.516
Sachanlagen	207	2
Finanzanlagen	81	30.030
Nach der Equity-Methode bilanzierte Beteiligungen	93.298	183.668
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	3.136	1.653
Sonstige nicht finanzielle Vermögenswerte	-	0
Ertragsteuerforderungen	215	-
Aktive latente Steuern	6.776	13.812
Langfristige Vermögenswerte	389.433	495.258
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	804	928
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	11.421	10.361
Forderungen gegen nach der Equity-Methode bilanzierte Beteiligungen	20	2.521
Sonstige nicht finanzielle Vermögenswerte	7.119	1.772
Ertragsteuerforderungen	2.208	-
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	64.779	42.150
Kurzfristige Vermögenswerte	86.351	57.732
Bilanzsumme	475.784	552.990
PASSIVA		
TEUR	31.12.2013	31.12.2012
Komplementärkapital	10	10
Kommanditkapital	273.497	375.289
Rücklage für eigene Anteile	-10	-
Erwirtschaftetes Konzerneigenkapital	-63.543	-247
Kumuliertes sonstiges Ergebnis	-3.787	3.637
Anteile nicht beherrschender Gesellschafter	-	36
Eigenkapital	206.167	378.725
Finanzschulden	90.470	137.298
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	2.462	5.724
Passive latente Steuern	12.374	15.830
Sonstige nicht finanzielle Verbindlichkeiten	33	30
Langfristige Schulden	105.339	158.882
Sonstige Rückstellungen	820	522
Finanzschulden	139.569	8.216
Finanzschulden gegenüber nach der Equity-Methode bilanzierte Beteiligungen	-	46
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.589	3.828
Ertragsteuerverbindlichkeiten	527	2.266
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	18.799	149
Sonstige nicht finanzielle Verbindlichkeiten	973	357
Kurzfristige Schulden	164.277	15.383
Bilanzsumme	475.784	552.990



**Konzernergebnisrechnung für den Zeitraum 01.01.2013 – 31.12.2013
der DLF-Immobilienportfolio - KC Beteiligungs GmbH & Co. KG**

in TEUR	2013	2012
Umsatzerlöse	30.961	28.523
Unrealisierte Marktwertänderungen von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-10.126	-11.587
Sonstige betriebliche Erträge	2.012	2.273
Materialaufwand	61	-
Personalaufwand	4.106	551
Abschreibungen	988	66
Aufwendungen aus als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	9.590	8.640
Sonstige betriebliche Aufwendungen	51.985	14.591
Ergebnis vor Finanzergebnis und Ertragsteuern (EBIT)	-43.882	-4.640
Ergebnis aus nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen	-14.731	18.400
Finanzierungserträge	619	742
Finanzierungsaufwendungen	7.262	7.572
Übriges Finanzergebnis	-7.000	-20
Finanzergebnis	-28.375	11.549
Ertragsteuern	-936	6.458
Periodenergebnis	-71.321	451
Davon entfallen auf:		
Gesellschafter des Mutterunternehmens	-71.319	450
Anteile nicht beherrschender Gesellschafter	-2	1

in TEUR	2013	2012
Periodenergebnis	-71.321	451
Recycling-fähiges erfolgsneutrales Ergebnis		
Unrealisierte Gewinne/Verluste aus zur Veräußerung verfügbaren finanziellen Vermögenswerten	416	1.473
Umgliederungen von realisierten Gewinne/Verluste aus zur Veräußerung verfügbaren finanziellen Vermögenswerten	-2.692	-
Nach der Equity-Methode bilanzierte Beteiligungen – Anteil am sonstigen Ergebnis	91	-
Umgliederung von nach der Equity-Methode bilanzierte Beteiligungen - realisierter Anteil am sonstigen Ergebnis	-91	-
Unrealisierte Gewinne/Verluste aus Cash-flow-Hedges	2.502	596
Umgliederungen von realisierten Gewinne/Verluste aus Cash-flow-Hedges	-	-
Unterschiedsbetrag aus der Währungsumrechnung	-9.522	-1.676
Umgliederungen aus der Währungsumrechnung bei Verlust des maßgeblichen Einflusses	1.873	-
Steuereffekt	-	-
Sonstiges Ergebnis	-7.424	393
Gesamtergebnis	-78.745	844
Davon entfallen auf:		
Gesellschafter des Mutterunternehmens	-78.743	843
Anteile nicht beherrschender Gesellschafter	-2	1

Hinweis:

Der Konzernabschluss zum 31.12.2013 (einschließlich Vorjahresangaben zum 31.12.2012) wurde in Übereinstimmung mit den International Financial Reporting Standards (IFRS) und den ergänzend nach § 315a Abs. 3 HGB zu beachtenden handelsrechtlichen Vorschriften aufgestellt.



3. Ausschüttung

Durch die Einführung des Ausschüttungswahlrechts im Frühjahr 2001 steht prinzipiell der im Berichtsjahr erwirtschaftete Liquiditätsüberschuss für Ausschüttungszwecke zur Verfügung. Im Geschäftsjahr 2013 wurde ein vorläufiger sowie endgültiger Liquiditätsüberschuss von rund TEUR -249 ermittelt. Dies entspricht jeweils -0,65 % bezogen auf das kalkulierte Beteiligungskapital. Auf die Treugeber und Gesellschafter wurde ein Betrag in Höhe von rund EUR 85,12 (0,0002 % bezogen auf das kalkulierte Beteiligungskapital) verteilt. Dieser Betrag entspricht der Mindestausschüttung und deckt die von der Beteiligungsgesellschaft für die Treugeber und Gesellschafter abzuführenden Steuerbeträge (Zinsabschlagsteuer und Solidaritätszuschlag) ab.

Im Berichtsjahr haben sich 5,52 % des kalkulierten Beteiligungskapitals für eine Thesaurierung, 84,56 % des kalkulierten Beteiligungskapitals für eine Ertragsausschüttung und rund 9,92 % des kalkulierten Beteiligungskapitals für eine Individualausschüttung entschieden.

Durch das negative Ergebnis des Jahres 2013 wurde nur die dem Treugeber und Gesellschafter zuzurechnende und von der Beteiligungsgesellschaft abzuführenden Steuern als Mindestausschüttung angerechnet. Treugeberwünsche, die über der Mindestausschüttung liegen, konnten daher nicht berücksichtigt werden.

4. Steuerliche Ergebnisse

Stand steuerliche Anerkennung	bestandskräftig bis 2006 2007 bis 2012 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 2013 in %	0,0002 %
zu versteuernder Anteil (saldiert) bezogen auf die kalkulierte Beteiligungssumme in %	2,57 % *)
Ausschüttungsertrag nach Steuern in % (bei Ertragsausschüttung und Höchststeuersatz inkl. SolZ) *)	-1,22 %

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



5. Beschlussfassungsergebnisse

a. Ordentliche Beschlussfassung zum Geschäftsjahr 2012

Für das Geschäftsjahr 2012 wurde zum 17.06.2014 eine Beschlussfassung im schriftlichen Abstimmungsverfahren durchgeführt. Außer dem persönlich haftenden Gesellschafter und der Treuhandkommanditistin haben 61,25 % 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 2012	99,23
2. Genehmigung des Liquiditätsüberschusses 2012	99,01
3. Entlastung persönlich haftender Gesellschafter	96,21
4. Entlastung Treuhandkommanditistin	97,05

Damit wurde allen Beschlussanträgen mit der erforderlichen Mehrheit zugestimmt.

b. Sonderbeschlussfassung

Im Geschäftsjahr 2014 wurde zum 30.04.2014 eine Sonderbeschlussfassung im schriftlichen Abstimmungsverfahren durchgeführt. Außer dem persönlich haftenden Gesellschafter und der Treuhandkommanditistin haben 68,61 % 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. Antrag zur Auflösung der Gesellschaft mit Wirkung zum Ablauf des 30.06.2014; gemeinsame Liquidatoren sind die KC Beteiligungs GmbH und die ATC Treuhandgesellschaft mbH	98,95
2. Klarstellung der Geschäftsführungsbefugnis der KC Beteiligungs GmbH	98,08

Damit wurde allen Beschlussanträgen mit der erforderlichen Mehrheit zugestimmt.



6. Fondsdaten

Firma: (31.12.2013)	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 balandis Verwaltung GmbH (vormals KC Verwaltungs GmbH) (Beschlussfassung 1/2007).			
Handelsregister:	Stuttgart 728953 (vormals München HRA 67950)			
Tag der Eintragung:	12.08.2013 (21.11.1991)			
Sitz der Gesellschaft:	Stuttgart (vormals München)			
Dauer der Gesellschaft:	Auflösung der Gesellschaft zum 30.06.2014 laut Liquidationsbeschluss gemäß Beschlussvorlage 1/2014 vom 30.04.2014; ursprünglich 31.12.2042			
Gesellschafter: (Stand 31.12.2013)	Komplementärin: KC Beteiligungs GmbH (KCB) 795.000,00 DM 406.477,05 EUR (1,0148 %) Kommanditisten: ATC GmbH 11.884,00 DM 6.076,19 EUR (0,0152 %) balandis Verwaltungs GmbH 5.000,00 DM 2.556,46 EUR (0,0064 %) (vormals KC Verwaltungs GmbH) 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:	817 (Stand 31.12.2013)			
Haftung der Kommanditisten:	Beschränkt sich grundsätzlich auf die im Handelsregister eingetragene Hafteinlage in Höhe von EUR 3.964.256,00 (Stand 31.12.2013)			
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 balandis Verwaltungs GmbH (vormals KC Verwaltungs GmbH).			
Austritte:	entfällt			
Kündigung:	Gemäß § 19 Abs. 2 des Gesellschaftsvertrages wurden Gesellschaftsanteile mit einem Nominalkapital in Höhe von EUR 1.832.981,38 mit Ablauf des 31.12.2013 gekündigt.			
Rückabwicklung	entfällt			

Hinweis: Die KC Verwaltungs GmbH firmiert seit dem 20.02.2014 als balandis Verwaltungs GmbH.



a. Gesellschafterwechsel

Gesellschafterwechsel erfolgten durch die Übernahme von Anteilen durch verschiedene Dreiländer-Handels- und Beteiligungsgesellschaften sowie durch die KC Fondsanteileholding GmbH (vormals: DLF-Immobilien Beteiligungen - KC Beteiligungs GmbH & Co. KG). Diese haben im Geschäftsjahr keine weiteren Anteile erworben und hielten per 31.12.2013 insgesamt nominal EUR 22.468.721,58 bzw. 56,09 % am Gesamtbeteiligungskapital des DLF 92/10.

Mit Vertrag vom 30.12.2013 übertrug die Komplementärin KC Beteiligungs GmbH ihre Anteile an ihre Schwestergesellschaft PEC Private Equity Consult GmbH, Stuttgart. Diese wurde Kommanditistin, die KC Beteiligungs GmbH blieb Komplementärin. Die Eintragung in das Handelsregister erfolgte am 26.02.2014.

b. Austritt von Gesellschaftern

Gemäß § 19 Abs. 2 des Gesellschaftsvertrages wurden Gesellschaftsanteile mit einem Nominalkapital in Höhe von EUR 1.832.981,38 mit Ablauf des 31.12.2013 gekündigt. Hierauf entfallen Auseinandersetzungsguthaben gemäß § 23 des Gesellschaftsvertrages in Höhe von insgesamt EUR 548.919,13.

Im Geschäftsjahr 2013 wurden keine Fondsanteile zurückgekauft.

Finanzbericht

Im folgenden Teil werden Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang unserer Gesellschaft für das Berichtsjahr 2013 dargestellt.



Dreiländer-Fonds Geschäftsbericht 2013 DLF 92/10

- 19 -

1. Bilanz zum 31.12.2013

AKTIVA	PASSIVA	
	Buchwert 31.12.2013 EUR	Vorjahr EUR
A. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
1. Selbst geschaffene gewerbliche Schutzrechte u. Rechte u. Werte	0,00	0,00
2. Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	0,00	0,00
3. Geschäfts- oder Firmenwert	0,00	0,00
4. Geleistete Anzahlungen	0,00	0,00
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Bauten einschl. d. Bauten auf fremden Grundst.	3.442.689,90	3.659.400,51
2. Technische Anlagen und Maschinen	0,00	0,00
3. Andere Anlagen, Betriebs- u. Geschäftsausst.	140,77	309,69
4. Geleistete Anzahlungen u. Anlagen im Bau	0,00	0,00
	<u>3.442.830,67</u>	<u>3.659.710,20</u>
III. Finanzanlagen		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	0,00	0,00
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	0,00	0,00
3. Beteiligungen	4.426.910,00	16.600.381,09
4. Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	0,00	0,00
5. Wertpapiere des Anlagevermögens	0,00	0,00
6. Sonstige Ausleihungen	0,00	0,00
	<u>4.426.910,00</u>	<u>16.600.381,09</u>
B. Umlaufvermögen		
I. Forderungen u. sonst. Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Lieferungen u. Leistungen	0,00	0,00
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	0,00	0,00
3. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	9.959.574,04	65.085,89
4. Sonstige Vermögensgegenstände	81.760,41	68.986,69
	<u>10.041.334,45</u>	<u>134.072,58</u>
II. Wertpapiere	0,00	0,00
III. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks	415.050,18	680.657,33
C. Rechnungsabgrenzungsposten	10.813,25	10.813,25
	<u>18.336.938,55</u>	<u>21.085.634,45</u>
A. Eigenkapital		
I. Kapitalkonto I (Beteiligungskapital)		
1. Komplementärin	406.477,05	406.477,05
2. Kommanditisten	39.649.091,63	39.649.091,63
	<u>40.055.568,68</u>	<u>40.055.568,68</u>
II. Kapitalkonto II		
1. Komplementärin	-258.702,71	-235.160,05
2. Kommanditisten	-25.686.690,95	-23.377.927,09
	<u>-25.945.393,66</u>	<u>-23.613.087,14</u>
	<u>14.110.175,02</u>	<u>16.442.481,54</u>
B. Rückstellungen		
1. Rückst. f. Pensionen u. ähnliche Verpfl.	0,00	0,00
2. Steuerrückstellungen	0,00	0,00
3. Sonstige Rückstellungen	131.218,67	149.258,67
	<u>131.218,67</u>	<u>149.258,67</u>
C. Verbindlichkeiten		
1. Anleihen	0,00	0,00
2. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	3.936.736,77	4.388.380,22
3. Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	0,00	0,00
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen u. Leistungen	86.874,24	31.566,82
5. Verbindlichkeiten aus der Annahme gezogener Wechsel und der Ausstellung eigener Wechsel	0,00	0,00
6. Verbindlichkeiten gegenüber verbund. Unternehmen	0,00	0,00
7. Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	68.064,31	66.322,87
8. Sonstige Verbindlichkeiten	3.869,54	7.624,33
	<u>4.095.544,86</u>	<u>4.493.894,24</u>
D. Rechnungsabgrenzungsposten	0,00	0,00
	<u>18.336.938,55</u>	<u>21.085.634,45</u>



2. Gewinn- und Verlustrechnung einschließlich Einnahmen-Überschuss-Rechnung für den Zeitraum 01.01.2013 bis 31.12.2013

	GuV-Rechnung 2013 EUR	GuV-Rechnung Vorjahr EUR	Einnahmen-Überschuss-Rechnung 2013 EUR	Einnahmen-Überschuss-Rechnung Vorjahr EUR	Abweichung GuV / EÜ EUR
1. Umsatzerlöse					
<u>Immobilien</u>					
Grundmiete Gewerbe	569.227,44	609.363,80	569.227,44	609.363,81	
Erlöse NK-Vorauszahlung	7.110,00	6.720,00	7.110,00	6.720,00	
Abrechnungsergebnis Nebenkosten	444,94	318,17	444,94	318,17	
Erwartete Forderung aus NK-Abrechnung	16.740,00	0,00	0,00	0,00	
Zahlungsdifferenzen	0,00	0,01	0,00	0,00	
Vereinnahmte Umsatzsteuer	0,00	0,00	40.148,17	40.153,51	
	593.522,38	616.401,98	616.930,55	656.555,49	-23.408,17
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	3.138,09	81,82	0,00	0,00	
Skonto Ertrag	106,60	374,49	0,00	0,00	
Ertrag aus Währungskursdifferenzen	105,19	0,00	0,00	0,00	
Ertrag aus Kleindifferenzen Rechnungseingang	0,00	0,00	0,00	0,00	
Ertrag Kursdifferenz Quellensteuer	0,00	0,00	0,00	0,00	
Differenz Einbehalt ZAST/SolZ	0,00	0,00	0,00	0,00	
Vorsteuerkorrektur 2009 - 2011	25,89	7.555,35	0,00	0,00	
Erträge aus Auflösung von Rückstellungen	1.600,00	723,87	0,00	0,00	
Ertrag Zuschreibung beteiligte Unternehmen	0,00	669.340,87	0,00	0,00	
Sonstige betriebliche Erträge	0,00	0,00	0,00	0,00	
Sonstige Erlöse	0,03	0,01	0,00	0,00	
	4.975,80	678.076,41	0,00	0,00	4.975,80
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	111.274,52	122.893,58	137.488,60	137.488,60	
- Abschreibung Einrichtung	168,92	168,92	168,92	168,92	
- Außerplanmäßige Abschreibung auf Sachanlagen	105.228,88	355.349,82	0,00	0,00	
	216.879,53	478.619,53	137.864,73	137.864,73	
b) auf Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens soweit diese die in der Kapitalgesellschaft üblichen Abschreibungen überschreiten	0,00	0,00	0,00	0,00	
	216.879,53	478.619,53	137.864,73	137.864,73	79.014,80



	GuV- Rechnung	GuV- Rechnung	Einnahmen- Überschuss- Rechnung	Einnahmen- Überschuss- Rechnung	Abweichung GuV / EÜ
	2013 EUR	Vorjahr EUR	2013 EUR	Vorjahr EUR	EUR
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen					
Instandhaltung	73.387,09	53.578,45	76.836,86	45.186,01	
Versicherungen	6.904,57	6.831,43	6.904,57	6.831,43	
Aufwand aus Währungsbewertung	3.464,19	178,01	0,00	0,00	
Aufwand Kursdifferenz Quellensteuer	0,00	0,00	0,00	0,00	
Aufwand einbehaltene ZAST/SolZ	0,00	0,00	0,00	0,00	
Betriebskosten	360,00	265,51	360,00	265,51	
Kleinteile/Material	294,99	28,05	294,99	28,05	
Erbbauzinsen	12.975,90	12.975,90	12.975,90	12.975,90	
Vorschüssige (transitorische Kosten)	0,00	0,00	0,00	0,00	
Rechts- und Beratungskosten	18.238,80	9.851,72	18.048,80	15.016,48	
Abschluss- und Prüfungskosten	0,00	9.717,29	17.082,57	73.570,85	
Verlust aus Abfindungsmehrwert	0,00	0,00	0,00	0,00	
Sachverständiger/Gutachter	1.828,64	5.078,92	4.653,76	5.020,92	
Laufende Gebühren	168.574,39	123.416,96	107.604,58	126.955,57	
Sonstige Kosten	1.772,01	0,00	0,00	0,00	
Gebühren/Beiträge	722,10	162,50	542,10	162,50	
Nebenkosten Geldverkehr	419,79	442,00	405,48	427,69	
Mindererlös Anlagenabgang	838.527,22	0,00	216.525,58	0,00	
Bezahlte Vorsteuer	0,00	0,00	9.387,20	15.108,50	
Umsatzsteuerzahlungen	0,00	0,00	34.157,60	20.257,58	
	1.127.469,69	222.526,74	505.779,99	321.806,99	621.689,70
9. Erträge aus Beteiligungen					
Erträge aus Firmenbeteiligungen	83,08	8.073,45	0,00	0,00	
Korrektur Beteiligungsertrag	0,00	-8.073,45	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	-208.567,32	21.593,42	
- Vermietung und Verpachtung USA (Progressionsvorbehalt)	0,00	0,00	0,00	-168.874,69	
- Veräußerung §23 EStG	0,00	0,00	1.418.870,76	1.512,65	
- Kapitalvermögen mit Abgeltungsteuer	0,00	0,00	603,67	2.518,14	
- Kapitalvermögen ohne Abgeltungsteuer	0,00	0,00	5.202,13	6.694,71	
	83,08	0,00	1.216.109,24	-136.555,77	-1.216.026,16
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	17.779,88	4.487,22	127,26	171,06	
Bankzinsen	7,81	1.907,26	7,81	1.907,26	
<i>davon aus verbundenen Unternehmen</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	
	17.787,69	6.394,48	135,07	2.078,32	17.652,62
12. Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens	1.456.056,14	0,00	0,00	0,00	1.456.056,14
13. Zinsen und ähnliche Aufwendungen					
Zinsen Darlehen	130.495,27	278.689,67	130.495,27	278.689,67	
Aufwand aus Bankzinsen	0,00	0,00	0,00	0,00	
Sonstige Zinsen und ähnliche Aufwendungen	1.741,44	1.778,16	0,00	36,72	
Zinsaufwendungen §233a AO betr. Steuern	135,00	0,00	135,00	0,00	
<i>davon an verbundene Unternehmen</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	
	132.371,71	280.467,83	130.630,27	278.726,39	1.741,44



	GuV- Rechnung	GuV- Rechnung	Einnahmen- Überschuss- Rechnung	Einnahmen- Überschuss- Rechnung	Abweichung GuV / EÜ
	2013 EUR	Vorjahr EUR	2013 EUR	Vorjahr EUR	EUR
14. <u>Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</u>	-2.316.408,12	319.258,77	1.058.899,87	-216.320,07	-3.375.307,99
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 und vom Ertrag	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
19. Sonstige Steuern					
Grundsteuer	15.813,28	15.813,28	15.813,26	15.813,27	
	15.813,28	15.813,28	15.813,26	15.813,27	0,02
20. <u>Jahresfehlbetrag / Jahresüberschuss Einnahmen-Überschuss</u>	-2.332.221,40	303.445,49	1.043.086,61	-232.133,34	-3.375.308,01



3. Anhang

Bewertungsänderung

Im Rahmen des Liquidationsbeschlusses gemäß Beschlussvorlage 1/2014 vom 30.04.2014 und der damit verbundenen Auflösung der Gesellschaft mit Wirkung zum Ablauf des 30.06.2014 kommt es erstmalig im Jahresabschluss zum 31.12.2013 zu einem Wegfall der Going-Concern-Annahme. Vermögensgegenstände werden nunmehr mit den unter Veräußerungsgesichtspunkten zu ermittelnden Zeitwerten bewertet, soweit diese die (fortgeführten) Anschaffungskosten unterschreiten. Die Bewertungsänderung betrifft die außerplanmäßigen Abschreibungen auf das in dem Anlagevermögen enthaltene Immobilienvermögen und führte zu einer außerplanmäßigen Abschreibung auf das Gebäude in Höhe von EUR 91.738,88 und auf den Grund und Boden in Höhe von EUR 13.490,00.

Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Gemäß § 264a Abs. 1 Nr. 1 HGB sind neben den §§ 238 bis 263 HGB die besonderen Regelungen der §§ 264 bis 330 HGB anzuwenden. Gemäß § 267 Abs. 1 HGB handelt es sich um eine kleine Gesellschaft.

Bei der Bilanzierung und Bewertung sind die Vorschriften für große Kapitalgesellschaften angewandt worden. Für die Gliederung der Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gemäß § 275 Abs. 2 HGB gewählt.

Das Sachanlagevermögen bestehend aus Grundstücken, Gebäuden und Einrichtungsgegenständen wurde zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten angesetzt, im Berichtsjahr vermindert – soweit abnutzbar – um die planmäßige lineare bzw. degressive Abschreibung.

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 25.11.2011 als Einlagenrückzahlung von dem bilanzierten Beteiligungsansatz abgesetzt.

Soweit der nach vorstehenden Grundsätzen ermittelte Wert von Gegenständen des Anlagevermögens über dem Wert liegt, der ihnen am Bilanzstichtag beizulegen ist, wird dem durch außerplanmäßige Abschreibungen Rechnung getragen. Stellt sich in einem späteren Geschäftsjahr heraus, dass die Gründe hierfür nicht mehr bestehen, so wird der Betrag dieser Abschreibungen im Umfang der Werterhöhung unter Berücksichtigung der Abschreibungen, die inzwischen vorzunehmen gewesen wären, zugeschrieben.

Als relevanter Zeitwert wurden bei dem Immobilienvermögen die Wertansätze von Immobiliengutachten und bei dem Finanzanlagevermögen der Ertragswert der Beteiligung herangezogen.

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



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

Die Verbindlichkeiten sind mit dem Erfüllungsbetrag passiviert.

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 der §§ 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	31.12.2013	EUR	0,00	31.12.2012	EUR	0,00

Sachanlagen

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

	Berichtsjahr			Vorjahr		
Buchwert per	31.12.2013	EUR	3.442.830,67	31.12.2012	EUR	3.659.710,20

Bei den ausgewiesenen Sachanlagen handelt es sich um folgende Objekte:

- Baumarkt in Hoyerswerda
- Altenwohn- und Pflegeheim in Rimbach

Im Berichtsjahr wurden außerplanmäßige Abschreibungen auf das im Sachanlagevermögen enthaltene Gebäude in Höhe von EUR 91.738,88 (Vorjahr EUR 355.349,82) und auf den Grund und Boden in Höhe von EUR 13.490,00 (Vorjahr EUR 0,00) vorgenommen. Der Wert gemäß eingeholter Gutachten beträgt EUR 5.090.000,00 (Vorjahr EUR 5.660.000,00).

Finanzanlagen

	Berichtsjahr			Vorjahr		
Buchwert per	31.12.2013	EUR	4.426.910,00	31.12.2012	EUR	16.600.381,09

Am 01.07.2003 erfolgte die Beteiligung an der DLF-Immobilienportfolio - KC Beteiligungs GmbH & Co. KG (jetzt: balandis real estate ag) gemäß Beschlussvorlage 1/2002 vom 08.11.2002. Im Berichtsjahr wurden außerplanmäßige Abschreibungen auf das Finanzanlagevermögen in Höhe von EUR 1.456.056,14 (Vorjahr: Zuschreibungen in Höhe von EUR 669.340,87) vorgenommen. Per 31.12.2013 beträgt der Nominalanteil an der DLF-Immobilienportfolio - KC Beteiligungs GmbH & Co. KG 2,15 %.



Dreiländer-Fonds Geschäftsbericht 2013 DLF 92/10

- 25 -

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

Bruttoanlagespiegel

	Anschaffungs- / Herstellungskosten				Kumulierte Abschreibungen				Buchwerte		
	Stand 01.01.2013		Stand 31.12.2013		Stand 01.01.2013		Stand 31.12.2013		31.12.2013	31.12.2012	
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	
Grund und Boden	1.024.504,20	0,00	0,00	1.024.504,20	742.504,20	13.490,00	0,00	0,00	755.994,20	268.510,00	282.000,00
Erbaurecht	20.048,01	0,00	0,00	20.048,01	3.883,99	207,21	0,00	0,00	4.091,20	15.956,81	16.164,02
Gebäude	11.487.853,31	0,00	0,00	11.487.853,31	8.126.616,82	203.013,40	0,00	0,00	8.329.630,22	3.158.223,09	3.361.236,49
Grundstücke, grundstücksgleiche Bauten einschl. der Bauten auf fremden Grundstücken	12.532.405,52	0,00	0,00	12.532.405,52	8.873.005,01	216.710,61	0,00	0,00	9.089.715,62	3.442.689,90	3.659.400,51
Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.577,52	0,00	0,00	2.577,52	2.267,83	168,92	0,00	0,00	2.436,75	140,77	309,69
SACHANLAGEN	12.534.983,04	0,00	0,00	12.534.983,04	8.875.272,84	216.879,53	0,00	0,00	9.092.152,37	3.442.830,67	3.659.710,20
DLF-Immobilienportfolio - KC Beteiligungs GmbH & Co. KG	18.156.281,94	0,00	0,00	11.721.924,12	6.434.357,82	1.456.056,14	0,00	0,00	1.004.509,17	2.007.447,82	4.426.910,00
Beteiligungen	18.156.281,94	0,00	0,00	11.721.924,12	6.434.357,82	1.456.056,14	0,00	0,00	1.004.509,17	2.007.447,82	4.426.910,00
FINANZANLAGEN	18.156.281,94	0,00	0,00	11.721.924,12	6.434.357,82	1.456.056,14	0,00	0,00	1.004.509,17	2.007.447,82	4.426.910,00
ANLAGEVERMÖGEN	30.691.264,98	0,00	0,00	11.721.924,12	18.969.340,86	10.431.173,69	1.672.935,67	0,00	1.004.509,17	11.099.600,19	20.260.091,29



2. Umlaufvermögen

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

	Berichtsjahr		Vorjahr	
Buchwert per	31.12.2013	EUR 10.041.334,45	31.12.2012	EUR 134.072,58

Die Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht, betragen zum Bilanzstichtag EUR 9.959.574,04 (Vorjahr EUR 65.085,89). Die Forderungen gegen beteiligte Unternehmen betreffen in Höhe von EUR 9.892.224,23 (Vorjahr EUR 0,00) Abfindungsguthaben aus Teilkündigungen von Anteilen an der DLF Immobilienportfolio - KC Beteiligungs GmbH & Co. KG (jetzt: balandis real estate ag). Unter den Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht, sind Forderungen in Höhe von EUR 67.349,81 (Vorjahr EUR 65.085,89) gegenüber Gesellschaftern enthalten.

Die sonstigen Vermögensgegenstände in Höhe von EUR 81.760,41 (Vorjahr EUR 68.986,69) bestehen im Wesentlichen aus Forderungen gegen Treugeber aus Quellensteuervorauszahlungen 2006 incl. aufgelaufener Zinsen in Höhe von EUR 61.052,61 (Vorjahr EUR 59.000,41), erwarteten Forderungen aus Nebenkostenabrechnungen in Höhe von EUR 16.740,00 (Vorjahr EUR 0,00) sowie Forderungen gegenüber dem Finanzamt in Höhe von EUR 3.967,80 (Vorjahr EUR 2.821,31).

Alle Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände haben eine Restlaufzeit bis zu einem Jahr.

Wertpapiere

	Berichtsjahr		Vorjahr	
Buchwert per	31.12.2013	EUR 0,00	31.12.2012	EUR 0,00

Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks

	Berichtsjahr		Vorjahr	
Buchwert per	31.12.2013	EUR 415.050,18	31.12.2012	EUR 680.657,33

In dieser Position sind die Kontokorrentkonten bei Kreditinstituten enthalten. Die ausgewiesenen Salden stimmen mit den Bankkonten per 31.12.2013 überein.

3. Rechnungsabgrenzungsposten

	Berichtsjahr		Vorjahr	
Buchwert per	31.12.2013	EUR 10.813,25	31.12.2012	EUR 10.813,25

Diese Position enthält ausschließlich Zahlungen für das gewährte Erbbaurecht, die das Folgejahr betreffen.



b. Passiva

1. Eigenkapital

	Berichtsjahr	
Buchwert per	31.12.2013	EUR 14.110.175,02

Der Buchwert setzt sich wie folgt zusammen:

Kapitalkonto I (Beteiligungskapital)	EUR 40.055.568,68
Kapitalkonto II	EUR -25.945.393,66

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 2013 in Höhe von insgesamt EUR 127.823,54.

Das Kapitalkonto II setzt sich zusammen aus dem eingezahlten Agio von EUR 1.982.022,98, den aufgelaufenen Jahresergebnissen für den Zeitraum 1991 bis 2013 in Höhe von EUR 4.826.206,74 sowie abzüglich der Ausschüttungen für diesen Zeitraum in Höhe von EUR 32.753.623,38.

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	31.12.2013	EUR 131.218,67	31.12.2012	EUR 149.258,67

Die sonstigen Rückstellungen bestehen im Wesentlichen aus den voraussichtlichen Aufwendungen für laufende Gebühren und Abwassergebühren der Stadt Hoyerswerda.

3. Verbindlichkeiten

	Berichtsjahr		Vorjahr	
Buchwert per	31.12.2013	EUR 4.095.544,86	31.12.2012	EUR 4.493.894,24

In den Verbindlichkeiten ist das Grundschulddarlehen für das Objekt „Baumarkt, Hoyerswerda“ sowie das Grundschulddarlehen für das Objekt „Altenwohn- und Pflegeheim, Rimbach“ bei der Deutschen Postbank AG, München, über insgesamt EUR 3.936.736,77 (Vorjahr EUR 4.388.380,22) enthalten. Die Darlehen wurden bei Anschaffung der Immobilie aufgenommen und sind durch ein Grundpfandrecht gesichert.



Unter den Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sind Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern in Höhe von EUR 80.145,43 (Vorjahr EUR 0,00) enthalten.

Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht, sind im Jahr 2013 in Höhe von EUR 68.064,31 (Vorjahr EUR 66.322,87) angefallen; davon betreffen EUR 0,00 (Vorjahr EUR 0,00) Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern.

Unter den sonstigen Verbindlichkeiten sind Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern in Höhe von EUR 3.869,54 (Vorjahr EUR 4.513,27) enthalten.

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

Verbindlichkeiten	Insgesamt	davon Restlaufzeit bis zu 1 Jahr	davon Restlaufzeit zwischen 1 u. 5 Jahre	davon Restlaufzeit über 5 Jahre	davon gesichert	davon gesichert durch
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	3.936.736,77	3.936.736,77	0,00	0,00	3.936.736,77	GPR*
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	86.874,24	86.874,24	0,00	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	68.064,31	68.064,31	0,00	0,00	0,00	
Sonstige Verbindlichkeiten (davon Steuern)	3.869,54 0,00	3.869,54 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00	
Gesamtbetrag	4.095.544,86	4.095.544,86	0,00	0,00	3.936.736,77	

*GPR = Grundpfandrecht

4. Rechnungsabgrenzungsposten

	Berichtsjahr			Vorjahr		
Buchwert per	31.12.2013	EUR	0,00	31.12.2012	EUR	0,00

Gewinn und Verlustrechnung

Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse der Zehnte Dreiländer-Beteiligung DLF 92/10 - KC Beteiligungs GmbH & Co. KG wurden im Wesentlichen durch Vermietung des Objektes Baumarkt; Hoyerswerda und Altenwohn- und Pflegeheim in Rimbach Höhe von EUR 593.522,38 (Vorjahr EUR 616.401,98) erzielt.

Sonstige betriebliche Erträge und Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Erträge in Höhe von EUR 4.975,80 (Vorjahr EUR 678.076,41) resultieren im Wesentlichen aus Erträgen aus Währungsbewertung in Höhe von EUR 3.243,28 (Vorjahr EUR 81,82) und einen Ertrag aus der Auflösung einer Rückstellung in Höhe von EUR 1.600,00 (Vorjahr EUR 723,87).



Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen belaufen sich in 2013 auf EUR 1.127.469,96 (Vorjahr EUR 222.526,74) und betreffen mit EUR 838.527,22 (Vorjahr EUR 0,00) hauptsächlich Buchverluste aus der Teilveräußerung von Anteilen an der DLF Immobilienportfolio - KC Beteiligungs GmbH & Co. KG (jetzt: balandis real estate ag). Weiterhin sind Aufwendungen für Betriebskosten, laufenden Gebühren und Rechts- und Beratungskosten in den sonstigen Aufwendungen enthalten.

Abschreibungen

Abschreibungen auf Sachanlagen betreffen planmäßige Abschreibungen in Höhe von EUR 111.650,65 (Vorjahr EUR 123.269,71) und außerplanmäßige Abschreibungen auf Grund und Boden und Gebäude in Höhe von EUR 105.228,88 (Vorjahr EUR 355.349,82). Die außerplanmäßigen Abschreibungen betreffen das Objekt Baumarkt Hoyerswerda und entfallen auf das Gebäude mit EUR 91.738,88 (Vorjahr EUR 355.349,82) und auf Grund und Boden mit EUR 13.490,00 (Vorjahr EUR 0,00).

Zinserträge

Die Zinserträge in Höhe von EUR 17.787,69 (Vorjahr EUR 6.394,48) setzen sich im Wesentlichen mit Zinsen auf Abfindungsguthaben in Höhe von EUR 13.336,50 (Vorjahr EUR 0,00) und der Verzinsung von Forderungen aus der BV 1/2008 an einzelne Treugeber in Höhe von EUR 4.316,12 (Vorjahr EUR 4.316,16) zusammen.

Außerplanmäßige Abschreibungen auf Finanzanlagen

Im Berichtsjahr wurden außerplanmäßige Abschreibungen auf die Finanzanlagen in Höhe von EUR 1.456.056,14 (Vorjahr EUR 0,00) vorgenommen.

Zinsaufwendungen

Die Zinsaufwendungen in Höhe von EUR 132.371,71 (Vorjahr EUR 280.467,83) stehen mit EUR 130.495,27 (Vorjahr EUR 278.689,67) 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 1.741,44 (Vorjahr EUR 1.778,16).

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

Persönlich haftende Gesellschafterin ist die KC Beteiligungs GmbH, Stuttgart, vertreten bis 29.01.2013 durch den Geschäftsführer Herrn Christian Pfeleiderer und ab 29.01.2013 durch den Geschäftsführer Herrn Walter Fink (Änderung eingetragen im Handelsregister am 04.02.2013).

Die Geschäftsführung erfolgt durch die Kommanditistin balandis Verwaltungs GmbH (vormals KC Verwaltungs GmbH) mit Sitz in Stuttgart, vertreten durch die Geschäftsführer Walter Fink (bis 10.04.2013), Christian Pfeleiderer (bis 22.07.2013), Wolfgang Essler und Claudia Gerum, wobei der Geschäftsführer Walter Fink alleinvertretungsberechtigt war und die Geschäftsführer Claudia Gerum, Wolfgang Essler und Christian Pfeleiderer nur gemeinschaftlich mit einem weiteren Geschäftsführer oder Prokuristen vertretungsberechtigt sind.



Die Gesellschaft hat im Mai 2014 ihre Auflösung mit Wirkung zum Ablauf des 30.06.2014 beschlossen und wird seit dem 01.07.2014 durch die beiden durch Gesellschafterbeschluss bestimmten Liquidatoren KC Beteiligungs GmbH, Stuttgart, die zugleich wie bisher Komplementärin ist, und die ATC Treuhandgesellschaft mbH, Stuttgart, die zugleich wie bisher Treuhandkommanditistin ist, vertreten. Beide Liquidatoren haben mit Urkunde des Notars Seibold, Stuttgart, Urkundenrolle Nr. 2277 / 2014 G vom 11.09.2014 der balandis real estate ag, Gräfelfing und der balandis Verwaltungs GmbH, Stuttgart, jeweils die einzelvertretungsberechtigte Vollmacht zur Vertretung der Kommanditgesellschaft, der persönlich haftenden Gesellschafterin beziehungsweise der Liquidatoren, erteilt.

Gesellschafter:

KC Beteiligungs GmbH – persönlich haftende Gesellschafterin und ab 01.07.2014 als Liquidatorin

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

Sitz der Gesellschaft ist in Stuttgart.

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

balandis Verwaltungs GmbH (vormals KC Verwaltungs GmbH) als geschäftsführende Kommanditistin

Sitz der Gesellschaft ist in 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 Treuhandgesellschaft mbH als Kommanditistin und ab 01.07.2014 als Liquidatorin

vertreten durch die Geschäftsführerin Claudia Gerum (bis 28.08.2013)

und den Geschäftsführer Helmut Cantzler (ab 28.08.2013)

Sitz der Gesellschaft ist seit dem 22.01.2013 in Stuttgart (vormals 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 Jahresfehlbetrag des Geschäftsjahres in Höhe von EUR 2.332.221,40 (Vorjahr Jahresüberschuss EUR 303.445,49) und die Ausschüttung in Höhe von EUR 85,12 (Vorjahr EUR 5.215,45) wurden den jeweiligen Kapitalkonten der Gesellschafter belastet.

**Anlage I: Kapitalflussrechnung DLF 92/10 - Geschäftsjahr per Dezember 2013**

	kumulierte Werte 2013	kumulierte Werte 2012
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	- 2.334.278,89 EUR	312.864,29 EUR
Außerordentliches Ergebnis	0,00 EUR	0,00 EUR
Erträge aus Firmenbeteiligungen	83,08 EUR	0,00 EUR
Zinserträge	17.787,69 EUR	6.394,48 EUR
Steuern vom Einkommen und Ertrag	0,00 EUR	0,00 EUR
Sonstige Steuern	- 15.813,28 EUR	- 15.813,28 EUR
abgef. Gewinn aus EAV (-) / Ertrag aus Verlustübernahme (+)	0,00 EUR	0,00 EUR
* Jahresüberschuss (+) /-fehlbetrag (-) gemäß GuV	- 2.332.221,40 EUR	303.445,49 EUR
Afa Finanzanlagevermögen	1.456.056,14 EUR	0,00 EUR
Afa Vermögensgegenstände	216.879,53 EUR	478.619,53 EUR
Afa immaterielle Vermögensgegenstände	0,00 EUR	0,00 EUR
Zuschreibung Vermögensgegenstände	0,00 EUR	- 669.340,87 EUR
Korrektur Beteiligungsertrag / (HFA)	0,00 EUR	8.073,45 EUR
Ertrag/Aufwand aus Währungsneubewertung	220,91 EUR	96,19 EUR
Ertrag/Aufwand aus Pachterneuerung	0,00 EUR	0,00 EUR
Ertrag/Aufwand aus pauschalierter Einzelwertberichtigung (pEWB)	0,00 EUR	0,00 EUR
Ertrag/Aufwand aus Abgang von Anlagevermögen	838.527,22 EUR	0,00 EUR
Abzinsung Forderung	0,00 EUR	0,00 EUR
* Summe Abschreibungen / EWB / Abzinsung / Währungsbewertung	2.511.683,80 EUR	- 182.551,70 EUR
Veränderung Rückstellungen	- 18.040,00 EUR	- 91.020,00 EUR
Veränderung Forderungen (ohne pEWB / Abzinsung / Pachterneuerung)	- 6.753,72 EUR	68.509,02 EUR
Veränderung Forderungen/Verbindlichkeiten aus Umsatzsteuer	- 7.078,86 EUR	5.765,64 EUR
Veränderung übrige sonstige Forderungen/Verbindlichkeiten	0,00 EUR	0,00 EUR
Veränderung Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	55.307,42 EUR	23.872,98 EUR
Veränderung andere Verbindlichkeiten	- 170,67 EUR	- 4.466,17 EUR
Veränderung aktive/passive Rechnungsabgrenzungsposten	0,00 EUR	0,00 EUR
* Summe Veränderung AKTIVA/PASSIVA	23.264,17 EUR	2.661,47 EUR
** Cash aus lfd. Geschäftstätigkeit	202.726,57 EUR	123.555,26 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	0,00 EUR	0,00 EUR
** Cash aus lfd. Investitionstätigkeit	0,00 EUR	0,00 EUR
Veränderung Kapital / Ausschüttungen	- 2.610,38 EUR	- 22.813,64 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)	- 15.600,42 EUR	37.301,88 EUR
Veränderung Verbindlichkeiten bet./verb. Unternehmen	1.741,44 EUR	- 130.790,03 EUR
Veränderung sonstige Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	0,00 EUR	0,00 EUR
Veränderung langfristiger Verbindlichkeiten	- 451.643,45 EUR	- 302.482,45 EUR
** Cash aus lfd. Finanzaktivitäten	- 468.112,81 EUR	- 418.784,24 EUR
***Cash aus Geschäftstätigkeit	202.726,57 EUR	123.555,26 EUR
***Cash aus Investitionstätigkeit	0,00 EUR	0,00 EUR
***Cash aus Finanzaktivitäten	- 468.112,81 EUR	- 418.784,24 EUR
**** Zunahme / Abnahme von Cash	- 265.386,24 EUR	- 295.228,98 EUR
zzgl. wechselkursbedingte Änderung des Finanzmittelfonds (FMF)	- 220,91 EUR	- 96,19 EUR
zzgl. FMF zu Beginn der Periode	680.657,33 EUR	975.982,50 EUR
***** Stand Finanzmittelfonds am Ende der Periode	415.050,18 EUR	680.657,33 EUR

Überleitung zum Liquiditätsüberschuss

Cashflow aus der lfd. Geschäftstätigkeit	202.726,57 EUR	123.555,26 EUR
abzgl. wechselkursbedingte Änderung des FMF	- 220,91 EUR	- 96,19 EUR
abzgl. Neuaufnahme Darlehen	0,00 EUR	0,00 EUR
abzgl. Veränderung sonstige Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	0,00 EUR	0,00 EUR
abzgl. Tilgung langfristiger Darlehen	- 451.643,45 EUR	- 302.482,45 EUR
***** Liquiditätsüberschuss	- 249.137,79 EUR	- 179.023,38 EUR

