



Dreiländer-Fonds Geschäftsbericht 2013

DLF 92/11



Elfte Dreiländer Beteiligung DLF 92/11
- KC Beteiligungs GmbH & Co. KG
seit 01.07.2014:

Elfte Dreiländer Beteiligung DLF 92/11
- 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	32



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 DLF-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.

ELFTE DREILÄNDER BETEILIGUNG

DLF 92/11 - 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

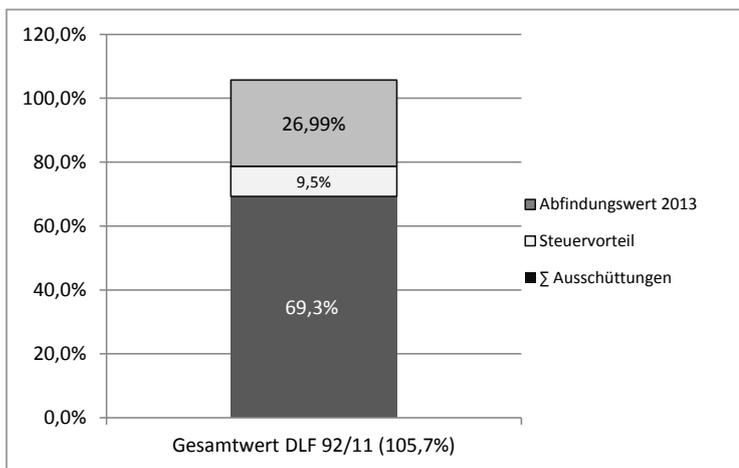
Helmut Cantzler
Geschäftsführer



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 Abfindungswerte 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	-873.619,84	-1,37	157.512,56	0,24
GuV-Ergebnis	-6.838.924,20	-10,74	731.116,33	1,10
Abschreibung auf Sachanlagen im Geschäftsjahr	798.132,06	1,25	416.702,05	0,63
Abschreibung auf Finanzanlagen im Geschäftsjahr	4.709.915,62	7,40	0,00	0,00
Tilgungsleistung/Darlehensrückführung im Geschäftsjahr	103.154,59	0,16	69.817,35	0,10
Liquide Mittel	33.353,49	0,05	55.540,21	0,08
Liquiditätsüberschuss	-977.494,20	-1,54	-54.259,30	-0,08



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	0,13	0,001	1,39	0,014
GuV-Ergebnis	-1.098,65	-10,74	112,35	1,10
Anteilige Tilgung	16,57	0,16	10,73	0,10
Steuerliches Ergebnis	212,27	2,08	-31,70	-0,31
Einbehaltene ZAST/SolZ	0,13	0,001	0,26	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

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 203.572,92 zzgl. Umsatzsteuer	EUR 13.733,04 zzgl. Umsatzsteuer



Mietvertragslaufzeit:	31.10.2017	29.05.2018
Mietoption:	2 x 5 Jahre (in 2. Option)	3 x 5 Jahre (in 2. Option)
Gutachterwert 31.12.2013:	EUR 1.710.000,00 (Marktwert bei Fortführung) EUR 1.026.000,00 (Marktwert bei kurzfristigem Verkauf, sog. forced sale values)	
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 zahlt der Mieter alle umlagefähigen Nebenkosten.	
Nebenkosten Bistro:	Bis auf die Mietausfallversicherung und Instandhaltungskosten über EUR 255,65 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. Nachdem der SB-Markt von seinem zweiten Optionsrecht Gebrauch gemacht und die Laufzeit bis zum 31.10.2017 verlängert hat, wurde nun auch für die Bistrotfläche die zweite Option gezogen und der Vertrag bis zum 29.05.2018 verlängert.

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

Finanzierung

Grundsulddarlehen	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.
Zins ab 01.01.2013 bis 31.12.2013	3,12 % p.a.
Zins ab 01.01.2014 bis 28.02.2014	1,87 % 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
Tilgung ab 01.01.2013 bis 31.12.2013	10,25 % p.a. zzgl. ersparter Zinsen (vom Prolongationsbetrag)
kumulierte Tilgungen bis 31.12.2013	EUR 831.726,07
Stand Grundsulddarlehen per 31.12.2013	EUR 888.921,43
Rückzahlung Restdarlehen per 28.02.2014	
Bestellte Grundsuld	
Grundsuld, 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
Gutachterwert 31.12.2013:	EUR 890.000,00 (Marktwert bei Fortführung) EUR 623.000,00 (Marktwert bei kurzfristigem Verkauf, sog. forced sale values)
Mieter:	Einzelmietverträge



Jährliche Anfangsmiete:	EUR 1.121.453,30
Jährliche Mieten aus Endmietverträgen 2013:	EUR 244.794,19
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. Trotz intensiver Vermarktungsmaßnahmen konnten Neuvermietungen nicht zu den ursprünglich angenommenen Konditionen vorgenommen werden. An nahezu allen Standorten in den neuen Bundesländern ist eine massive Überbauung im Verhältnis zur gegenwärtigen Mieternachfrage festzustellen. Es konnte jedoch eine gute und konstant anhaltende Vermietungssituation geschaffen werden.

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 Terrorisschäden 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 28.02.2014	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 28.02.2014	4,85 % p.a. zzgl. ersparter Zinsen*
kumulierte Tilgungen bis 31.12.2013	EUR 3.161.164,05
Stand Grundsulddarlehen per 31.12.2013	EUR 6.651.549,73
Rückzahlung Restdarlehen per 28.02.2014	
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. Beteiligung

Es besteht eine Beteiligung (geleistete Einlage) über EUR 20.795.959,56 an der DLF-Immobilienportfolio - KC Beteiligungs GmbH & Co. KG (IPKG). Eingbracht wurden ursprünglich die US-Wohnimmobilien sowie die Gelder aus der Auflösung der Schweizer Wertpapierdepots. Stand 31.12.2013 beläuft sich der Anteil auf 6,95 % (Vorjahr: 8,77 %). 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
- Einkaufscenter	Karlstraße 13-17 / Arnoldstraße 5	73614	Schorndorf
- Geschäftshaus	Elberfelder Straße 47	58095	Hagen
- Geschäftshaus/Praxen	Bahnhofstraße 12 / Luitpoldstraße 5	83022	Rosenheim
- Einzelhandel	Rathausplatz 4	91052	Erlangen
- Einzelhandel	Willy-Brandt-Platz 5	59065	Hamm
- **Einzelhandel	Bahnhofstraße 36-38	33602	Bielefeld
- **Einzelhandel	Wandsbeker Marktstraße 1	22041	Hamburg
- Einzelhandel	Marktstraße 84	46045	Oberhausen
- Reifendienst	Am Speicher 2	02977	Hoyerswerda-Seidewinkel
- Pflegeheim	Meilinger Straße 14a	87459	Pfronten
- Büro/Einkaufscenter	Eltingerstraße 56 / Römerstraße 75	71229	Leonberg
- gemischt genutzt	Lichtentalerstraße 27	76530	Baden-Baden
- Geschäftshaus	Husemannplatz 6-7	44787	Bochum
- gemischt genutzt	Eschstraße 28a	32257	Bünde
- gemischt genutzt	Hauptstraße 1	40597	Düsseldorf
- gemischt genutzt	Gustav-Schickedanz-Straße 13-17	90762	Fürth
- Geschäftshaus	Almstor 1	31134	Hildesheim
- gemischt genutzt	Kölnische Straße 9-11	34117	Kassel
- gemischt genutzt	Kreuzweg 7-9	23558	Lübeck
- gemischt genutzt	Rathausplatz 19	58507	Lüdenscheid
- gemischt genutzt	Lange Straße 1	44503	Lünen
- gemischt genutzt	Große Bleiche 15	55116	Mainz
- gemischt genutzt	Großer Domhof 8	32427	Minden
- gemischt genutzt	Friedrich-Ebert-Straße 37	41236	Mönchengladbach
- **gemischt genutzt	Schlossstraße 22	66953	Pirmasens
- gemischt genutzt	Bahnhofstraße 4	57072	Siegen
- gemischt genutzt	Neue Straße 80	89073	Ulm
- gemischt genutzt	Geschwister-Scholl-Platz 2	42275	Wuppertal
- gemischt genutzt	Neumarktstraße 48-52	42103	Wuppertal
- gemischt genutzt	Fritz-Reuter-Straße 32-34	01097	Dresden
- **Senioren-Pflegezentrum	Gabriele-Münter-Straße 1	67012	Ludwigshafen-Rheingönheim
- **Senioren-Pflegezentrum	Planstraße	67251	Freinsheim
- Geschäftshaus	Frauentorgraben 39	90443	Nürnberg



-	Geschäftshaus	Frauentorgraben 71	90443	Nürnberg
-	Geschäftshaus	Bucher Straße 103	90419	Nürnberg
-	**Geschäftshaus	Vordere Sterngasse 2	90402	Nürnberg
-	gemischt genutzt	Luitpoldstraße 16	96052	Bamberg

Objekte in USA:

	Objektart	Objektname	Straße	Ort
-	Bürogebäude	100 Glenridge Point Parkway	Johnson Ferry Road	Atlanta, Georgia
-	Bürogebäude	200 Glenridge Point Parkway	Johnson Ferry Road	Atlanta, Georgia
-	unbebautes Grundstück	400 Glenridge Point Parkway	Johnson Ferry Road	Atlanta, Georgia
-	*Bürogebäude	Capital Plaza One	201 East Pine Street	Orlando, Florida
-	*Bürogebäude	Capital Plaza Two	301 East Pine Street	Orlando, Florida
-	*Bürogebäude	Landmark I	315 East Robinson Street	Orlando, Florida
-	*Bürogebäude	Landmark II	225 East Robinson Street	Orlando, Florida
-	*Bürogebäude	Seaside Plaza	201 South Orange Avenue	Orlando, Florida
-	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

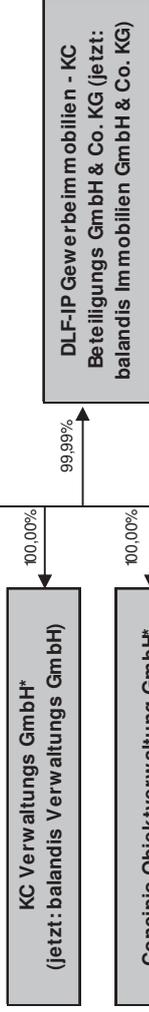
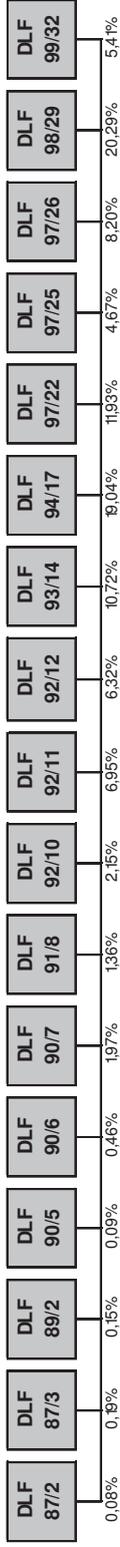
* Veräußerung in 2013 / ** Veräußerung in 2014

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.



Dreiländer-Fonds Geschäftsbericht 2013 DLF 92/11

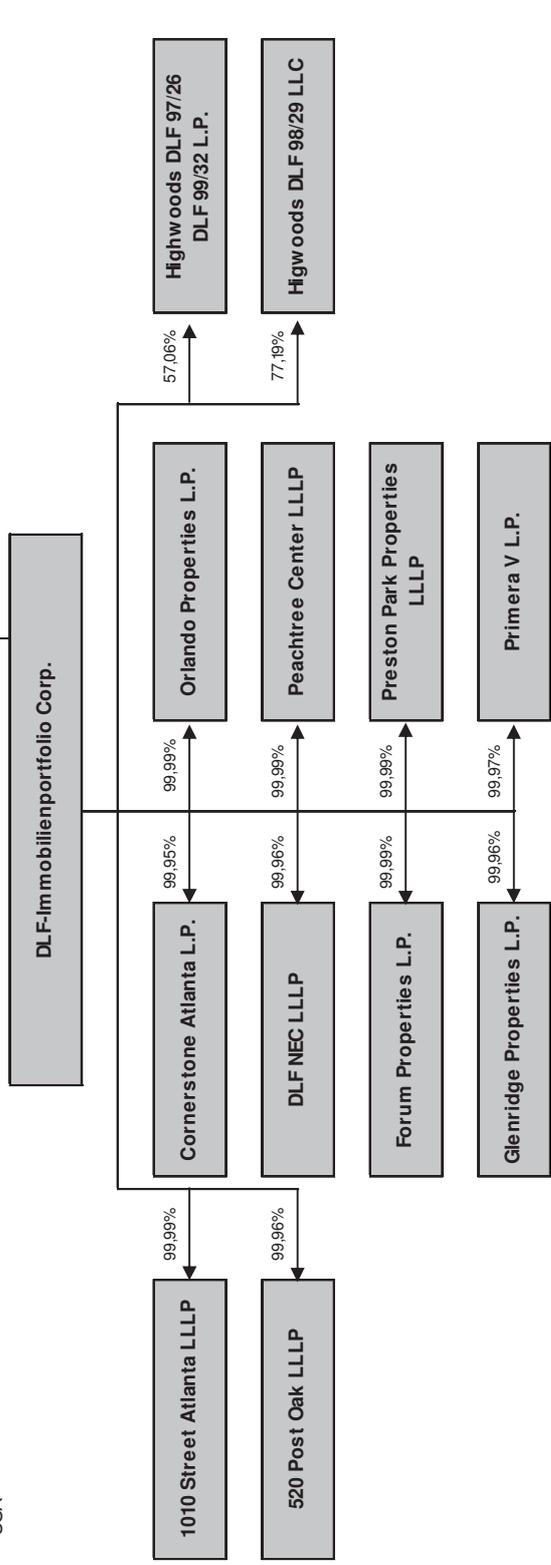
Organigramm der DLF-Immobilienportfolio - KC Beteiligungs GmbH & Co. KG (jetzt: balandis real estate ag)



Deutschland

USA

*erworben im April 2013



Beteiligungsverhältnisse DLFs an der IPKG (jetzt: balandis real estate ag); Stand 31.12.2013



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 92/11 ist mit 6,95 % 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 in Höhe von rund TEUR -977 ermittelt. Dies entspricht jeweils -1,54 % bezogen auf das kalkulierte Beteiligungskapital. Auf die Treugeber und Gesellschafter wurde ein Betrag in Höhe von rund TEUR 0,8 (0,001 % 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 3,89 % des kalkulierten Beteiligungskapitals für eine Thesaurierung, 86,83 % des kalkulierten Beteiligungskapitals für eine Ertragsausschüttung und rund 9,28 % 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 2008. 2009-2012 Feststellung unter Vorbehalt der Nachprüfung
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 2013 in %	0,001 %
zu versteuernder Anteil (saldiert) bezogen auf die kalkulierte Beteiligungssumme in %	2,08 % *)
Ausschüttungsertrag nach Steuern in % (bei Ertragsausschüttung und Höchststeuersatz inkl. SolZ) *)	-0,98 %

*) 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 72,20 % 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	98,84
2. Genehmigung des Liquiditätsüberschusses 2012	98,87
3. Entlastung persönlich haftender Gesellschafter	95,24
4. Entlastung Treuhandkommanditistin	97,81

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 78,47 % 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	98,79
2. Klarstellung der Geschäftsführungsbefugnis der KC Beteiligungs GmbH	98,33

Damit wurde allen Beschlussanträgen mit der erforderlichen Mehrheit zugestimmt.



6. Fondsdaten

Firma: (31.12.2013)	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:	Stuttgart HRA 728943 (vormals München HRA 68214)			
Tag der Eintragung:	08.08.2013 (14.04.1992)			
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)	<p>Komplementärin:</p> <p>KC Beteiligungs GmbH (KCB) 1.355.000,00 DM 692.800,50 EUR (1,0402 %)</p> <p>Kommanditisten:</p> <p>ATC GmbH 4.593,00 DM 2.348,36 EUR (0,0035 %)</p> <p>balandis Verwaltungs GmbH (vormals KC Verwaltungs GmbH -KCV) 5.000,00 DM 2.556,46 EUR (0,0038 %)</p> <p>Treugeber 128.955.000,00 DM 65.933.644,54 EUR (98,9909 %)</p> <p>Austritte -50.000,00 DM -25.565,17 EUR (- 0,0384 %)</p> <p>Summe: 130.269.593,00 DM 66.605.784,69 EUR (100,000 %)</p>			
Anzahl Anteile:	1.450 (Stand 31.12.2013)			
Haftung der Kommanditisten:	Beschränkt sich grundsätzlich auf die im Handelsregister eingetragene Hafteinlage in Höhe von EUR 6.591.256,00 (Stand 31.12.2013)			
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
Grundsuld BRD (netto):	22.557.255,00	22.557.250,00	11.533.341,35	11.533.338,79
Grundsuld 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:	200.511.848,00	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 balandis Verwaltungs GmbH (vormals KC Verwaltungs GmbH).			
Austritte:	entfällt			
Kündigungen:	Gemäß § 19 Abs. 2 des Gesellschaftsvertrages wurden Gesellschaftsanteile mit einem Nominalkapital in Höhe von EUR 2.929.702,50 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 38.853.069,80 bzw. 58,33 % am Gesamtbeteiligungskapital des DLF 92/11.

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 10.03.2014.

b. Austritt von Gesellschaftern

Gemäß § 19 Abs. 2 des Gesellschaftsvertrages wurden Gesellschaftsanteile mit einem Nominalkapital in Höhe von EUR 2.929.702,50 mit Ablauf des 31.12.2013 gekündigt. Hierauf entfallen Auseinandersetzungsguthaben gemäß § 23 des Gesellschaftsvertrages in Höhe von insgesamt EUR 721.659,38.

Im Geschäftsjahr 2013 wurden keine Fonds-Anteile zurückgekauft.

Finanzbericht

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



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

	GuV- Rechnung	GuV- Rechnung	Einnahmen- Überschuss- Rechnung	Einnahmen- Überschuss- Rechnung	Abweichung GuV / EÜ
	2013 EUR	Vorjahr EUR	2013 EUR	Vorjahr EUR	EUR
1. Umsatzerlöse					
<u>Immobilien</u>					
Grundmiete Gewerbe	462.106,81	446.133,79	465.852,91	445.864,68	
Erlöse Nebenkosten-Vorauszahlungen	115.406,36	109.556,96	115.611,36	110.405,76	
Ertrag aus Betriebskostenpauschale	5.965,00	5.298,00	5.965,00	5.298,00	
Abrechnungsergebnis Nebenkosten- Vorauszahlung Vorjahre	18.611,54	17.849,34	19.091,93	21.127,39	
Erwartete Forderung aus NK-Abrechnung	18.350,00	0,00	0,00	0,00	
Zahlungsdifferenzen	-6,66	-1,92	0,00	-1,92	
Vereinnahmte Umsatzsteuer	0,00	0,00	91.803,58	90.806,98	
Umsatzsteuererstattungen	0,00	0,00	0,00	0,00	
	620.443,05	578.836,17	698.324,78	673.500,89	-77.891,73
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	6.124,49	0,00	0,00	0,00	
Skonto- Ertrag	266,29	208,27	0,00	0,00	
Ertrag aus Währungskursdifferenzen	62,22	342,48	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	
Zuschreibung auf Sachanlagen	0,00	47.000,00	0,00	0,00	
Zuschreibung beteiligter Unternehmen	0,00	1.329.753,34	0,00	0,00	
Ertrag aus pauschaler Einzelwertberichtigung	325,22	0,00	0,00	0,00	
Ertrag aus der Auflösung von Rückstellungen	0,00	1.280,78	0,00	0,00	
Sonstige Erlöse	525,04	0,01	0,00	0,00	
Sonstige betriebliche Erträge	0,00	0,00	0,00	0,00	
Vorsteuerkorrektur 2009 bis 2011	49,04	13.357,50	0,00	0,00	
Ertrag aus VSt-Berichtigung § 15a UStG	1.493,21	1.655,71	0,00	0,00	
	8.845,51	1.393.598,09	0,00	0,00	8.845,51
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	73.684,34	84.105,13	166.593,86	166.593,87	
- Außerplanmäßige Abschreibung auf Sachanlagen	724.447,72	332.596,92	0,00	0,00	
	798.132,06	416.702,05	166.593,86	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	
	798.132,06	416.702,05	166.593,86	166.593,87	631.538,20



	GuV-Rechnung 2013 EUR	GuV-Rechnung Vorjahr EUR	Einnahmen-Überschuss-Rechnung 2013 EUR	Einnahmen-Überschuss-Rechnung Vorjahr EUR	Abweichung GuV / EÜ EUR
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen					
Instandhaltung	46.793,09	44.918,00	39.514,53	56.340,34	
Versicherungen	12.049,37	12.209,62	12.049,37	12.209,62	
Hausgeldzahlungen	13.948,59	25.382,05	30.477,16	25.382,05	
Aufwand aus Währungskursbewertung	6.906,48	296,99	0,00	0,00	
Aufwand Differenz Quellensteuer	0,00	0,00	0,00	0,00	
Differenz Einbehalt ZAST/SolZ	0,00	0,00	0,00	0,00	
Betriebskosten	150.660,48	125.571,17	141.461,94	102.235,08	
Kleinteile / Material	1.378,49	0,00	1.378,49	0,00	
Makler- und Marketingkosten	184,52	259,53	46,13	259,53	
Rechts- und Beratungskosten	24.978,71	4.979,02	14.197,69	3.548,23	
Abschluss- und Prüfungskosten	0,00	32.955,13	36.928,76	122.495,59	
Sachverständige / Gutachterkosten	1.328,45	1.106,18	1.235,57	3.676,18	
Laufende Gebühren	294.889,01	209.336,24	615.691,49	35.628,82	
Sonstige Kosten	2.022,48	0,00	11,16	0,00	
Beiträge / Gebühren	889,06	682,78	709,06	682,78	
Nebenkosten Geldverkehr	531,73	503,45	517,48	489,20	
Aufwand Forderungen wegen Uneinbringlichkeit	17,00	81,49	0,00	0,00	
Einstellung pauschalierte EWB auf Forderungen	0,00	313,01	0,00	0,00	
Verlust aus Abfindungsmehrwert	0,00	583,02	0,00	0,00	
Mindererlös aus Anlagenabgang	1.091.418,82	0,00	174.362,41	0,00	
Bezahlte Vorsteuer	0,00	0,00	81.591,81	27.387,16	
Umsatzsteuerzahlungen	0,00	0,00	55.280,51	41.032,48	
	1.647.996,28	459.177,68	1.205.453,56	431.367,06	442.542,72
9. Erträge aus Beteiligungen					
Erträge aus Firmenbeteiligungen	268,52	16.039,21	0,00	0,00	
Korrektur Beteiligungsertrag	0,00	-16.039,21	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	-431.355,18	69.122,20	
- Vermietung und Verpachtung USA (Progressionsvorbehalt)	0,00	0,00	0,00	-337.007,36	
- Veräußerung §23 EStG	0,00	0,00	2.818.815,04	3.000,45	
- Kapitalvermögen mit Abgeltungsteuer	0,00	0,00	1.215,36	5.400,29	
- Kapitalvermögen ohne Abgeltungsteuer	0,00	0,00	10.473,47	13.227,03	
	268,52	0,00	2.399.148,69	-246.257,39	-2.398.880,17
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	25.286,23	6.912,16	17,74	565,78	
Bankzinsen	16,66	63,96	591,08	2.035,36	
<i>davon aus verbundenen Unternehmen</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	
	25.302,89	6.976,12	608,82	2.601,14	24.694,07
12. Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens	4.709.915,62	0,00	0,00	0,00	4.709.915,62



	GuV- Rechnung 2013 EUR	GuV- Rechnung Vorjahr EUR	Einnahmen- Überschuss- Rechnung 2013 EUR	Einnahmen- Überschuss- Rechnung Vorjahr EUR	Abweichung GuV / EÜ EUR
13. Zinsen und ähnliche Aufwendungen					
Zinsen Darlehen	312.176,81	345.741,93	312.176,81	345.741,93	
Bankzinsen	0,00	0,00	0,00	0,00	
Sonstige Zinsen und ähnliche Aufwendungen	4.548,96	6.672,51	3.920,04	6.037,46	
<i>davon an verbundene Unternehmen</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>			
	316.725,77	352.414,44	316.096,85	351.779,39	628,92
14. <u>Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</u>	-6.817.919,76	751.116,21	1.409.938,02	-519.895,68	-8.227.857,78
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	21.004,44	19.999,88	21.004,40	19.999,87	
	21.004,44	19.999,88	21.004,40	19.999,87	0,04
20. Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag	-6.838.924,20	731.116,33			
Einnahmen-Überschuss			1.388.933,62	-539.895,55	-8.227.857,82



3. Anlage

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 710.773,72 und auf den Grund und Boden in Höhe von EUR 13.674,00.

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 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 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	2.051.483,36	31.12.2012	EUR	2.849.615,42

Bei den ausgewiesenen Sachanlagen handelt es sich um folgende Objekte:

- SB-Markt, Mannheim-Neckarau
- Ladeneinheit, Mannheim-Neckarau
- Büro- und Geschäftshaus, Zwickau

Im Berichtsjahr wurden außerplanmäßige Abschreibungen auf das im Sachanlagevermögen enthaltene Gebäude in Höhe von EUR 710.773,72 (Vorjahr EUR 332.596,92) und auf den Grund und Boden in Höhe von EUR 13.674,00 (Vorjahr: Zuschreibungen EUR 47.000,00) vorgenommen. Der Buchwert der "Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken" beträgt zum Stichtag EUR 2.051.483,36 (Vorjahr EUR 2.849.615,42). Der Wert gemäß eingeholter Gutachten beträgt in Summe EUR 2.600.000,00 (Vorjahr EUR 3.350.000,00).



Finanzanlagen

	Berichtsjahr		Vorjahr	
Buchwert per	31.12.2013	EUR 14.319.730,00	31.12.2012	EUR 32.979.327,95

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 4.709.915,62 (Vorjahr: Zuschreibungen in Höhe von EUR 1.329.753,34) vorgenommen. Per 31.12.2013 beträgt der Nominalanteil an der DLF-Immobilienportfolio - KC Beteiligungs GmbH & Co. KG 6,95 %.



Dreiländer-Fonds Geschäftsbericht 2013 DLF 92/11

- 26 -

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

Bruttoanlagespiegel

	Anschaffungs- / Herstellungskosten				Kumulierte Abschreibungen				Buchwerte				
	Stand	Zugänge	Umbu-	Abgänge	Stand	Zugänge	Zuschrei-	Umbu-	Abgänge	Stand	31.12.2013		
	01.01.2013	EUR	EUR	chungen	01.01.2013	EUR	bungen	chungen	EUR	31.12.2013	EUR		
Grund und Boden	2.667.886,69	0,00	0,00	0,00	2.667.886,69	2.047.050,12	13.674,00	0,00	0,00	2.060.724,12	607.162,57	620.886,57	
Gebäude	14.538.791,97	0,00	0,00	0,00	14.538.791,97	12.310.013,12	784.458,06	0,00	0,00	13.094.471,18	1.444.320,79	2.228.778,85	
Grundstücke, grundstücksgleiche Bauten einschl. der Bauten auf fremden Grundstücken	17.206.678,66	0,00	0,00	0,00	17.206.678,66	14.357.063,24	798.132,06	0,00	0,00	15.155.195,30	2.051.483,36	2.849.615,42	
Betriebs- und Geschäftsausstattung	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
SACHANLAGEN	17.206.678,66	0,00	0,00	0,00	17.206.678,66	14.357.063,24	798.132,06	0,00	0,00	15.155.195,30	2.051.483,36	2.849.615,42	
DLF-Immobilienportfolio -													
KC Beteiligungs GmbH & Co. KG	36.040.438,39	0,00	0,00	15.244.478,83	20.795.959,56	3.061.110,44	4.709.915,62	0,00	0,00	1.294.796,50	6.476.229,56	14.319.730,00	32.979.327,95
Beteiligungen	36.040.438,39	0,00	0,00	15.244.478,83	20.795.959,56	3.061.110,44	4.709.915,62	0,00	0,00	1.294.796,50	6.476.229,56	14.319.730,00	32.979.327,95
FINANZANLAGEN	36.040.438,39	0,00	0,00	15.244.478,83	20.795.959,56	3.061.110,44	4.709.915,62	0,00	0,00	1.294.796,50	6.476.229,56	14.319.730,00	32.979.327,95
ANLAGEVERMÖGEN	53.247.117,05	0,00	0,00	15.244.478,83	38.002.638,22	17.418.173,68	5.508.047,68	0,00	0,00	1.294.796,50	21.631.424,86	16.371.213,36	35.828.943,37



2. Umlaufvermögen

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

	Berichtsjahr		Vorjahr	
Buchwert per	31.12.2013	EUR 12.230.121,07	31.12.2012	EUR 296.465,79

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen nach pauschalierter Einzelwertberichtigung in Höhe von EUR 4.995,00 (Vorjahr EUR 6.044,21) betreffen Forderungen aus ausstehenden Mieten.

Zum Bilanzstichtag bestehen Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht, in Höhe von EUR 12.001.529,66 (Vorjahr EUR 102.899,32). Die Forderungen betreffen in Höhe von EUR 11.895.156,49 (Vorjahr EUR 0,00) Abfindungsguthaben aus Teilkündigungen von Anteilen an der DLF-Immobilienportfolio - KC Beteiligungs GmbH & Co. KG (jetzt: balandis real estate ag) sowie Forderungen gegenüber Gesellschaftern aus in Höhe von EUR 106.373,17 (Vorjahr EUR 102.899,32).

Die sonstigen Vermögensgegenstände in Höhe von EUR 223.596,41 (Vorjahr EUR 187.522,26) bestehen im Wesentlichen aus Forderungen gegen Treugeber aus Quellensteuervorauszahlungen 2006 inklusive aufgelaufenen Zinsen in Höhe von EUR 87.179,12 (Vorjahr EUR 84.248,86), Forderungen aus Instandhaltungsrücklagen in Höhe von EUR 106.358,46 (Vorjahr EUR 91.580,50), sowie Forderungen gegenüber dem Finanzamt aus Umsatzsteuer in Höhe von EUR 10.433,84 (Vorjahr EUR 2.976,45).

Unter den sonstigen Vermögensgegenständen sind Forderungen gegenüber Gesellschaftern in Höhe von EUR 88.083,14 (Vorjahr EUR 85.152,88) enthalten.

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 33.353,49	31.12.2012	EUR 55.540,21

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 0,00	31.12.2012	EUR 0,00



b. Passiva

1. Eigenkapital

	Berichtsjahr	
Buchwert per	31.12.2013	EUR 19.748.009,36

Der Buchwert setzt sich wie folgt zusammen:

Kapitalkonto I (Beteiligungskapital)	EUR 66.605.784,69
Kapitalkonto II	EUR -46.857.775,33

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 2013 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, den aufgelaufenen Jahresergebnissen für den Zeitraum 1992 bis 2013 in Höhe von EUR -2.627.692,54 sowie abzüglich der aufgelaufenen Ausschüttungen in diesem Zeitraum in Höhe von EUR 47.525.486,79.

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 25.800,00	31.12.2012	EUR 36.710,00

Die sonstigen Rückstellungen bestehen im Wesentlichen aus Rückstellungen für ungewisse Verbindlichkeiten und Rechts- und Beratungskosten.

3. Verbindlichkeiten

	Berichtsjahr		Vorjahr	
Buchwert per	31.12.2013	EUR 8.859.259,56	31.12.2012	EUR 9.554.868,99

In den Verbindlichkeiten sind die Grundschulddarlehen für das Objekt „SB-Markt, Mannheim-Neckarau“ sowie „Ladeneinheit, Mannheim-Neckarau“ enthalten. Die Konditionen für beide Darlehen über insgesamt EUR 7.540.471,16 (Vorjahr EUR 7.643.625,75) bei der DSL-Bank (Geschäftsbereich der Deutschen Postbank AG) waren bis zum 30.12.2013 bzw. 30.06.2015 festgeschrieben. Sie wurden bei Anschaffung der Immobilie aufgenommen und sind durch ein Grundpfandrecht gesichert. Zudem waren Gesellschaftsanteile an der DLF Immobilienportfolio - KC Beteiligungs GmbH & Co.KG (jetzt balandis real estate ag) in Höhe von je EUR 20.000.000 an die Deutschen Postbank AG abgetreten. Die Darlehen wurden im Frühjahr 2014 getilgt.



Unter den Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sind Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern in Höhe von EUR 493.047,92 (Vorjahr EUR 809.670,44) enthalten.

Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht, sind im Jahr 2013 in Höhe von EUR 637.230,72 (Vorjahr EUR 637.833,56) angefallen; davon betreffen EUR 781,09 (Vorjahr EUR 2.012,85) Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern.

Unter den sonstigen Verbindlichkeiten sind Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern in Höhe von EUR 158.349,31 (Vorjahr EUR 397.409,51) enthalten.

Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechten 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	7.540.471,16	7.540.471,16	0,00	0,00	7.540.471,16	GPR
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	512.182,47	512.182,47	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	637.230,72	637.230,72	0,00	0,00	0,00	
Sonstige Verbindlichkeiten	169.375,21	169.375,21	0,00	0,00	0,00	
(davon Steuern)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Gesamtbetrag	8.859.259,56	8.859.259,56	0,00	0,00	7.540.471,16	

*GPR Grundpfandrecht

4. Rechnungsabgrenzungsposten

	Berichtsjahr		Vorjahr	
Buchwert per	31.12.2013	EUR	31.12.2012	EUR
		1.619,00		1.644,00

Gewinn und Verlustrechnung

Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse der Elfte 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 620.443,05 (Vorjahr EUR 578.836,17) erzielt.



Sonstige betriebliche Erträge und Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Erträge in Höhe von EUR 8.845,51 (Vorjahr EUR 1.393.598,09) resultieren im Wesentlichen aus Währungsbewertung in Höhe von EUR 6.186,71 (Vorjahr EUR 342,48).

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen betragen insgesamt EUR 1.647.996,28 (Vorjahr EUR 459.177,68). Diese betreffen hauptsächlich Buchverluste aus der Teilveräußerung von Anteilen an der DLF Immobilienportfolio - KC Beteiligungs GmbH & Co. KG (jetzt: balandis real estate ag) mit EUR 1.091.418,82 (Vorjahr EUR 0,00) sowie Aufwendungen für Gebühren und Betriebs- und Hausgeldkosten.

Abschreibungen

Abschreibungen auf Sachanlagen betreffen planmäßige Abschreibungen in Höhe von EUR 73.684,34 (Vorjahr EUR 84.105,13) und außerplanmäßige Abschreibungen auf Gebäude in Höhe von EUR 724.447,72 (Vorjahr EUR 332.596,92). Von den außerplanmäßigen Abschreibungen für das Objekt Büro- und Geschäftshaus, Zwickau entfallen auf Grund und Boden EUR 13.674,00 (Vorjahr EUR 0,00) und auf das Gebäude EUR 710.773,72 (Vorjahr EUR 332.596,92).

Zinserträge

Die Zinserträge in Höhe von EUR 25.302,89 (Vorjahr EUR 6.976,12) setzen sich im Wesentlichen aus Zinsen auf Abfindungsguthaben in Höhe von EUR 16.892,98 (Vorjahr EUR 0,00), Zinsen aus Quellensteuer und Zinsen auf die Instandhaltungsrücklagen für die Gebäude in Mannheim und Zwickau zusammen.

Außerplanmäßige Abschreibung auf Finanzanlagen

Im Berichtsjahr wurden außerplanmäßige Abschreibungen auf die Finanzanlagen in Höhe von EUR 4.709.915,62 (Vorjahr EUR 0,00) vorgenommen.

Zinsaufwendungen

Die Zinsaufwendungen in Höhe von EUR 316.725,77 (Vorjahr EUR 352.414,44) stehen im Wesentlichen mit EUR 312.176,81 (Vorjahr EUR 345.741,93) 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 628,92 (Vorjahr EUR 628,92).

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 gezeichnete Kapital der KC Beteiligungs GmbH, Stuttgart, beträgt EUR 100.000,00. Sitz der Gesellschaft ist in Stuttgart. Das Beteiligungskapital an der Elften Dreiländer Beteiligung DLF 92/11 - KC Beteiligungs GmbH & Co. KG beträgt EUR 692.800,50 (Beteiligung: 1,0402 %)

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

Sitz der Gesellschaft ist in 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 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 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 6.838.924,20 (Vorjahr Jahresüberschuss von EUR 731.116,33) und die Ausschüttung in Höhe von EUR 792,82 (Vorjahr EUR 9.541,95) wurden den jeweiligen Kapitalkonten der Gesellschafter belastet.


Anlage I: Kapitalflussrechnung DLF 92/11 - Geschäftsjahr per Dezember 2013

	kumulierte Werte 2013	kumulierte Werte 2012
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	- 6.843.491,17 EUR	744.140,09 EUR
Außerordentliches Ergebnis	0,00 EUR	0,00 EUR
Erträge aus Firmenbeteiligungen	268,52 EUR	0,00 EUR
Zinserträge	25.302,89 EUR	6.976,12 EUR
Steuern vom Einkommen und Ertrag	0,00 EUR	0,00 EUR
Sonstige Steuern	- 21.004,44 EUR	- 19.999,88 EUR
abgef. Gewinn aus EAV (-) / Ertrag aus Verlustübernahme (+)	0,00 EUR	0,00 EUR
* Jahresüberschuss (+) /-fehlbetrag (-) gemäß GuV	- 6.838.924,20 EUR	731.116,33 EUR
Afa Finanzanlagevermögen	4.709.915,62 EUR	0,00 EUR
Afa Vermögensgegenstände	798.132,06 EUR	416.702,05 EUR
Afa immaterielle Vermögensgegenstände	0,00 EUR	0,00 EUR
Zuschreibung Vermögensgegenstände	0,00 EUR	- 1.376.753,34 EUR
Korrektur Beteiligungsertrag / (HFA)	0,00 EUR	16.039,21 EUR
Ertrag/Aufwand aus Währungsneubewertung	719,77 EUR	- 45,49 EUR
Ertrag/Aufwand aus Pachterneuerung	0,00 EUR	0,00 EUR
Ertrag/Aufwand aus pauschalierter Einzelwertberichtigung (pEWB)	- 325,22 EUR	313,01 EUR
Ertrag/Aufwand aus Abgang von Anlagevermögen	1.091.418,82 EUR	0,00 EUR
Abzinsung Forderung	0,00 EUR	0,00 EUR
* Summe Abschreibungen / EWB / Abzinsung / Währungsbewertung	6.599.861,05 EUR	- 943.744,56 EUR
Veränderung Rückstellungen	- 10.910,00 EUR	- 151.330,00 EUR
Veränderung Forderungen (ohne pEWB / Abzinsung / Pachterneuerung)	- 21.335,62 EUR	141.383,52 EUR
Veränderung Forderungen/Verbindlichkeiten aus Umsatzsteuer	- 14.306,50 EUR	4.157,23 EUR
Veränderung übrige sonstige Forderungen/Verbindlichkeiten	0,00 EUR	0,00 EUR
Veränderung Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	- 350.397,11 EUR	236.526,89 EUR
Veränderung andere Verbindlichkeiten	- 237.582,46 EUR	140.841,44 EUR
Veränderung aktive/passive Rechnungsabgrenzungsposten	- 25,00 EUR	- 1.438,29 EUR
* Summe Veränderung AKTIVA/PASSIVA	- 634.556,69 EUR	370.140,79 EUR
** Cash aus lfd. Geschäftstätigkeit	- 873.619,84 EUR	157.512,56 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	980.000,00 EUR	0,00 EUR
** Cash aus lfd. Investitionstätigkeit	980.000,00 EUR	0,00 EUR
Veränderung Kapital / Ausschüttungen	- 3.722,85 EUR	- 12.636,49 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)	- 20.366,83 EUR	79.871,40 EUR
Veränderung Verbindlichkeiten bet./verb. Unternehmen	- 602,84 EUR	- 227.500,46 EUR
Veränderung sonstige Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	0,00 EUR	0,00 EUR
Veränderung langfristiger Verbindlichkeiten	- 103.154,59 EUR	- 69.817,35 EUR
** Cash aus lfd. Finanzaktivitäten	- 127.847,11 EUR	- 230.082,90 EUR
***Cash aus Geschäftstätigkeit	- 873.619,84 EUR	157.512,56 EUR
***Cash aus Investitionstätigkeit	980.000,00 EUR	0,00 EUR
***Cash aus Finanzaktivitäten	- 127.847,11 EUR	- 230.082,90 EUR
**** Zunahme / Abnahme von Cash	- 21.466,95 EUR	- 72.570,34 EUR
zzgl. wechselkursbedingte Änderung des Finanzmittelfonds (FMF)	- 719,77 EUR	45,49 EUR
zzgl. FMF zu Beginn der Periode	55.540,21 EUR	128.065,06 EUR
***** Stand Finanzmittelfonds am Ende der Periode	33.353,49 EUR	55.540,21 EUR

Überleitung zum Liquiditätsüberschuss

Cashflow aus der lfd. Geschäftstätigkeit	- 873.619,84 EUR	157.512,56 EUR
abzgl. wechselkursbedingte Änderung des FMF	- 719,77 EUR	45,49 EUR
abzgl. Neuaufnahme Darlehen	0,00 EUR	- 142.000,00 EUR
abzgl. Veränderung sonstige Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	0,00 EUR	0,00 EUR
abzgl. Tilgung langfristiger Darlehen	- 103.154,59 EUR	- 69.817,35 EUR
***** Liquiditätsüberschuss	- 977.494,20 EUR	- 54.259,30 EUR

