



Dreiländer-Fonds Geschäftsbericht 2013

DLF 93/14



Dreiländer Beteiligung Objekt
DLF 93/14 - Walter Fink - KG
seit 01.07.2014:
Dreiländer Beteiligung Objekt
DLF 93/14 - Walter Fink - 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	21
Bestätigungsvermerk	30
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 Finanzierungskonditionen 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.

Dreiländer Beteiligung Objekt
DLF 93/14 - Walter Fink - 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 von der Ebner Stolz GmbH & Co. KG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft 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

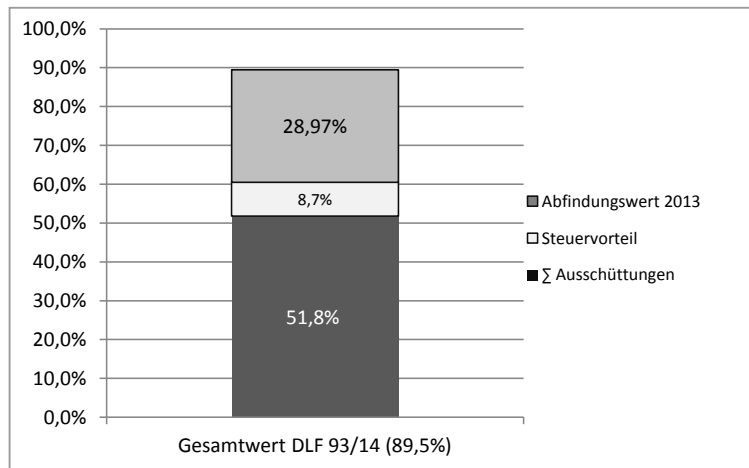
Helmut Cantzler
Geschäftsführer



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.



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	2.038.593,70	1,16	2.288.337,01	1,20
GuV-Ergebnis	-8.363.763,06	-4,77	4.749.268,32	2,49
Abschreibung auf Sachanlagen im Geschäftsjahr	2.628.041,93	1,50	2.525.350,70	1,32
Abschreibung auf Finanzanlagen im Geschäftsjahr	7.269.009,10	4,14	0,00	0,00
Tilgungsleistung/Darlehensrückführung im Geschäftsjahr	2.500.916,39	1,43	2.387.173,73	1,25
Liquide Mittel	431.938,56	0,25	460.289,17	0,24
Liquiditätsüberschuss	-460.942,67	-0,26	-98.987,45	-0,05



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	0,03	0,0003	0,48	0,005
GuV-Ergebnis	-487,57	-4,77	254,32	2,49
Anteilige Tilgung	145,79	1,43	127,83	1,25
Steuerliches Ergebnis	163,03	1,59	8,18	0,08
Einbehaltene ZAST/SolZ	0,03	0,0003	0,17	0,002

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

Neue Flora, Hamburg

Objektdaten

Standort:	Hamburg-Altona
Grundstücksfläche:	12.577 qm
Abschluss Kaufvertrag:	30.06.1993
Kaufpreis:	EUR 79.761.533,47 (netto) zzgl. Maklergebühren
	Abweichungen zum Prospekt: keine
	Datum letzte Kaufpreisrate: 30.12.1993
Fertigstellung der Umbauten/Erweiterung:	Oktober 1995
Gutachterwert 31.12.2013:	EUR 52.900.000,00 (Marktwert bei Fortführung)
	EUR 37.030.000,00 (Marktwert bei kurzfristigem Verkauf, sog. forced sale values)
Mieter:	siehe Vermietungssituation



Jährliche Anfangsmiete:	EUR 6.603.937,97 (Hauptmieter) EUR 1.060.788,00 (Einzelmietverträge)
Miete 2013:	EUR 2.714.688,48 (Theater) EUR 1.278.352,69 (sonstige Mietverträge)
Mietvertragslaufzeit:	nach Einzelmietverträgen unterschiedlich
Mietoption:	diverse Regelungen
Wertsicherung:	Für jede Mieteinheit (Mietvertrag) separat geregelt. 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:	Für jede Mieteinheit (Mietvertrag) separat geregelt.

Vermietungssituation

Im Jahr 2013 war die Vermietungssituation in der Neuen Flora nahezu konstant, da trotz Umsetzung des Konzeptes zur Optimierung der Immobilie, die Leerstandsvermietung marktbedingt stagniert. Unabhängig hiervon hat erneut ein bereits bestehender Mieter von seinem Optionsrecht Gebrauch gemacht und somit die Laufzeit des Mietvertrages entsprechend verlängert.

Für das Theaterhaus Neue Flora wurde im Juli 2011 das Mietverhältnis mit der Stage Entertainment Theater Services GmbH um 10 Jahre verlängert. Die Vertragslaufzeit endet am 30.06.2022 mit einer zweimaligen Verlängerungsmöglichkeit des Mietverhältnisses um jeweils 5 Jahre.

Objektzustand

Das Objekt Neue Flora, Hamburg, befindet sich in einem guten bis befriedigenden Unterhaltungs- und Bauzustand.

Versicherungsschutz

Gemäß Rahmenvertrag unter der Federführung der FM Affiliatet in Frankfurt, gültig ab 01.01.2005, besteht eine Mietverlustversicherung (Police-Nr.: GE 501021 / 282556), eine Sachversicherung (Police-Nr.: GE 501021 / 319181) sowie eine Haus- und Grundhaftpflichtversicherung gemäß Rahmenvertrag der Allianz Versicherungs AG (VS-Nr. GHA AS-0400442455). Per 01.01.2007 besteht weiterhin eine Terrorversicherung bei der Extremus Versicherungs AG (Police-Nr.: 109 798).

Finanzierung

Grundsulddarlehen, ursprünglich lt. Darlehensvertrag	EUR 61.355.025,74 (DM 120.000.000,00)
Disagio	10 % (EUR 6.135.502,57 / DM 12.000.000,00)
Zins bis 31.12.2003	5,68 % p.a.
Zins ab 01.01.2004 bis 30.06.2013 (gemäß Zinssatzswap)	5,35 % p.a. zuzüglich 1,30 % Kreditmarge der HypoVereinsbank AG
Zins ab 01.07.2013 bis 30.12.2016 (gemäß Zinssatzswap)	1,32 % p.a. zuzüglich 1,30 % Kreditmarge der HypoVereinsbank AG



Tilgungsbeginn	01.02.1994
Tilgung bis 30.06.2013	2,00 % p.a. zzgl. ersparter Zinsen
Tilgung bis 31.12.2016	halbjährlich (30.06./30.12.) EUR 1.044.513,42
Kumulierte Tilgungen bis 31.12.2013	EUR 55.087.945,19
Stand Grundschulddarlehen per 31.12.2013	EUR 6.267.080,55
Bestellte Sicherheit: Eingetragen im Grundbuch zu Hamburg-Altona, Band 122, Blatt 4853, zugunsten der Bayerischen Hypotheken- und Wechselbank AG, München	EUR 68.001.820,20 (DM 133.000.000,00)

Bürohaus Äußere Schneeberger-/ Breithauptstraße, Zwickau**Objektdaten**

Standort:	Zwickau
Grundstücksfläche:	1.910 qm
Abschluss Kaufvertrag:	15.12.1993
Kaufpreis:	EUR 7.881.987,21 (prospektiert EUR 7.645.780,05) Abweichungen zum Prospekt: EUR 236.207,16 Datum letzte Kaufpreisrate: 30.12.1993
Fertigstellung:	Dezember 1994
Gutachterwert 31.12.2013:	EUR 1.340.000,00 (Marktwert bei Fortführung) EUR 670.000,00 (Marktwert bei kurzfristigem Verkauf, sog. forced sale values)
Mieter:	Seit 01.04.2012 Staatsbetrieb Sächsisches Immobilien- und Baumanagement
Jährliche Anfangsmiete:	EUR 496.975,71
Miete 2013:	EUR 276.051,60
Mietvertragslaufzeit:	Seit dem 01.04.2012 ist das Objekt an die SIB (Staatsbetrieb Sächsisches Immobilien- und Baumanagement) vermietet. Genutzt wird die Gesamtmietfläche durch die Polizei Zwickau.
Mietanpassung:	Zum 01.01.2015 erhöht sich der Mietzins um 5 %.
Nebenkosten:	Sämtliche Schönheitsreparaturen des Mietobjektes werden während der Mietzeit vom Mieter durchgeführt. Darüber hinaus trägt der Mieter alle Kosten für kleinere Instandhaltungen, soweit diese den Betrag in Höhe von EUR 500,00 und im Kalenderjahr EUR 2.500,00 nicht übersteigen. Ausbesserungen sowie sonstige Maßnahmen, die zur Erhaltung des Hauses und der Mieträume notwendig werden, zahlt der Vermieter. Bis auf die Mietausfallversicherung trägt die laufenden Nebenkosten der Mieter.

Vermietungssituation

Das ab 01.04.2012 beginnende Mietverhältnis ist befristet bis zum 31.01.2016 und kann durch den Mieter nochmals um 3 bis 12 Monate verlängert werden. Die Einnahmen aus diesem Mietverhältnis belaufen sich pro Jahr auf EUR 276.048,00 netto.

Der Kaufpreis des Objektes Zwickau „Breithauptstraße“ betrug ursprünglich EUR 7.645.780,05 und wurde am 30.12.1993 bezahlt. Mit der Feststellung der exakten Nutzflächen ergibt sich eine im Prospekt vorgesehene Miet- und Kaufpreisanpassung, die zu entsprechenden Vertragsänderungen führt. Der Kaufpreis erhöhte sich auf EUR 7.881.987,21 und liegt somit um EUR 236.207,16 über dem im Prospekt kalkulierten Wert. Die Miete erhöhte sich dementsprechend um EUR 15.353,97 p.a..



Die Finanzierung dieser Kaufpreiserhöhung erfolgte mit EUR 192.163,71 durch eine entsprechende Rückforderung der SÜBA Bau AG. Für den Zeitraum zwischen der Kaufpreiszahlung und der Objektvermietung zum 01.11.1995 erhielt der Fonds eine Kaufpreisverzinsung in Höhe der garantierten Mieten (6,50 %) mit insgesamt EUR 786.878,21.

Objektzustand

Das Objekt Bürohaus Äußere Schneeberger-/ Breithauptstraße, Zwickau sowie die Außenanlagen, 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 501021/282558 1), eine All-Risk-Versicherung, die die Feuer- und Sachversicherung beinhaltet (VS-Nr. GE 501021/319182 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 Terrorismusschäden decken wollen. Allerdings sind die Prämien so extrem hoch, dass die Beteiligungsgesellschaft auf diesen zusätzlichen Abschluss verzichtet hat.

Finanzierung

Grundsulddarlehen, ursprünglich lt. Darlehensvertrag	EUR 4.721.269,23 (DM 9.234.000,00)
Disagio	10 % (EUR 472.126,92 / DM 923.400,00)
Zins bis 30.12.2003	5,70 % p.a.
Zins ab 30.01.2004 bis 31.12.2013	5,85 % p.a.
Zins ab 01.01.2014 bis 28.02.2014	1,87 % p.a.
Tilgung bis 30.12.2003	2,00 % p.a. zzgl. ersparter Zinsen
Tilgung ab 30.01.2004 bis 31.12.2013	3,306 % p.a. zzgl. ersparter Zinsen Tilgungsaussetzung seit 01.07.2011
Kumulierte Tilgungen bis 31.12.2013	EUR 1.929.819,90
Stand Grundsulddarlehen per 31.12.2013	EUR 2.791.449,33
Tilgung Restdarlehensbetrag per 28.02.2014	
Bestellte Sicherheit: Eingetragen im Grundbuch zu Zwickau , Blatt 4986 zugunsten der BHW Bank AG, Hameln	EUR 7.645.780,05 (DM 14.953.846,00)



Wohn- und Geschäftshaus; Marienstraße, Zwickau

Objektdaten

Standort:	Zwickau
Grundstücksfläche:	830 qm
Abschluss Kaufvertrag:	15.12.1993
Kaufpreis:	EUR 5.444.928,24
	Abweichungen zum Prospekt: keine
	Datum letzte Kaufpreisrate: 30.12.1993
Fertigstellung:	Juli 1995
Gutachterwert 31.12.2013:	EUR 1.390.000,00 (Marktwert bei Fortführung)
	EUR 834.000,00 (Marktwert bei kurzfristigem Verkauf, sog. forced sale values)
Mieter:	Einzelmietverträge
Jährliche Anfangsmiete:	EUR 353.920,33
Mieten 2013:	EUR 116.701,49 (aus Endmietverträgen)
Mietoption:	diverse Regelungen bei Gewerbemietverträgen
Wertsicherung	
(Endmietverträge):	diverse Regelungen bei Gewerbemietverträgen
Nebenkosten	
(Endmietverträge):	marktübliche Nebenkostenregelungen

Vermietungssituation

Bei Vermietungen, die in den letzten Jahren vorgenommen wurden, liegen die für die Endmieten vereinbarten Mietpreise deutlich unterhalb der im Jahr 1993 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.

Objektzustand

Das Objekt Wohn- und Geschäftshaus Marienstraße sowie die Außenanlagen, 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 501021/282558 2), eine All-Risk-Versicherung, die die Feuer- und Sachversicherung beinhaltet (VS-Nr. GE 01021/319182 2) 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 Terrorismusschäden decken wollen. Allerdings sind die Prämien so extrem hoch, dass die Beteiligungsgesellschaft auf diesen zusätzlichen Abschluss verzichtet hat.



Finanzierung

Zur Finanzierung wurde bis 1995 ausschließlich Eigenkapital eingesetzt.

Grundschulddarlehen, ursprünglich lt. Darlehensvertrag	EUR 3.185.348,42 (DM 6.230.000,00)
Disagio	10 % (EUR 318.534,84 / DM 623.000,00)
Zins bis 30.10.2005	5,98 % p.a.
Zins ab 01.11.2005 bis 31.10.2015	6,99 % p.a.
Tilgungsbeginn	29.11.1999
Tilgung bis 30.10.2005	2,00 % p.a. zzgl. ersparter Zinsen
Tilgung ab 01.11.2005 bis 31.10.2015	3,50 % p.a. zzgl. ersparter Zinsen
Kumulierte Tilgungen bis 31.12.2013	EUR 1.505.494,82
Stand Grundschulddarlehen per 31.12.2013	EUR 1.679.853,60
Bestellte Sicherheit: Eingetragen im Grundbuch zu Zwickau, Blatt 254 zugunsten der Landesbank Hessen-Thüringen, Girozentrale, Frankfurt/Main	EUR 5.444.928,24 (DM 10.649.354,00)

Wohn- und Geschäftshaus Leipziger-/Pölbitzerstraße, Zwickau

Objektdaten

Standort:	Zwickau
Grundstücksfläche:	2.510 qm
Abschluss Kaufvertrag:	15.12.1993
Kaufpreis:	EUR 7.139.459,47
	Abweichungen zum Prospekt: keine
	Datum letzte Kaufpreisrate: 30.12.1993
Fertigstellung:	Oktober 1995
Gutachterwert 31.12.2013:	EUR 1.630.000,00 (Marktwert bei Fortführung)
	EUR 815.000,00 (Marktwert bei kurzfristigem Verkauf, sog. forced sale values)
Mieter:	Einzelmietverträge
Jährliche Anfangsmiete:	EUR 464.064,88
Jährliche Mieten aus Endmietverträgen 2013:	EUR 159.918,78
Mietoption:	diverse Regelungen
Wertsicherung (Endmietverträge)	diverse Regelungen
Nebenkosten (Endmietverträge)	marktübliche Nebenkostenregelungen

Vermietungssituation

Bei Vermietungen, die in den letzten Jahren vorgenommen wurden, liegen die für die Endmieten vereinbarten Mietpreise deutlich unterhalb der im Jahr 1993 erzielbaren und kalkulierten Werte. Trotz intensiver Vermarktungsmaßnahmen konnten Neuvermietungen nicht zu den ursprünglich angenommenen Konditionen vorgenommen werden. Hinzukommen marktbedingte Leerstände und eine hohe Mieterfluktuation. An nahezu allen Standorten in den neuen Bundesländern ist eine massive Überbauung im Verhältnis zur gegenwärtigen Mieternachfrage festzustellen.

**Objektzustand**

Das Objekt Wohn- und Geschäftshaus Leipziger-/Pölbitzerstraße, Zwickau, befindet sich in einem befriedigenden Unterhaltungs- und Bauzustand. Die Außenanlagen befinden sich in einem guten Zustand.

Versicherungsschutz

Gemäß Rahmenvertrag unter der Federführung der Affiliated FM, Frankfurt, gültig seit 01.01.2005, besteht eine Mietverlustversicherung (VS-Nr. GE 501021/319182 3), eine All-Risk-Versicherung, die die Feuer- und Sachversicherung beinhaltet (VS-Nr. GE 501021/319182 3) 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 Terrorismusschäden decken wollen. Allerdings sind die Prämien so extrem hoch, dass die Beteiligungsgesellschaft auf diesen zusätzlichen Abschluss verzichtet hat.

Finanzierung

Zur Finanzierung wurde bis 1995 ausschließlich Eigenkapital eingesetzt.

Grundsulddarlehen, ursprünglich lt. Darlehensvertrag	EUR 4.176.743,38 (DM 8.169.000,00)
Disagio	10 % (EUR 417.674,34) (DM 816.900,00)
Zins bis 30.09.2005	5,65 % p.a.
Zins ab 01.10.2005 bis 30.09.2015	6,98 % p.a.
Tilgungsbeginn	30.12.1999
Tilgung bis 30.09.2005	2,00 % p.a. zzgl. ersparter Zinsen
Tilgung ab 01.10.2005 bis 31.12.2006	3,50 % p.a. zzgl. ersparter Zinsen
Tilgung ab 01.01.2007 bis 30.09.2015	2,05 % p.a. zzgl. ersparter Zinsen
Kumulierte Tilgungen bis 31.12.2013	EUR 1.976.262,27
Stand Grundsulddarlehen per 31.12.2013	EUR 2.200.481,11
Bestellte Sicherheit: Eingetragen im Grundbuch zu Zwickau, Blatt 461, zugunsten der Landesbank Hessen-Thüringen, Girozentrale, Frankfurt/Main	EUR 4.176.743,38 (DM 8.169.000,00)

b. Beteiligung

Es besteht eine Beteiligung (geleistete Einlage) über EUR 32.193.053,20 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 10,72 % (Vorjahr: 10,95 %). 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

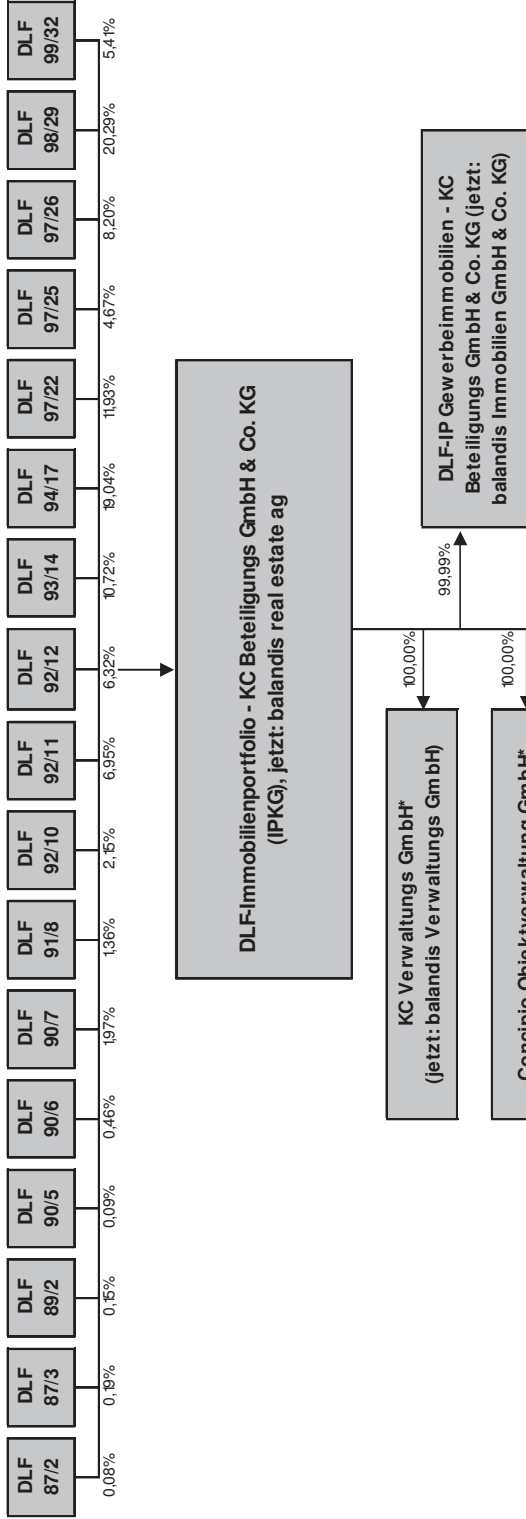
* Veräußerung in 2013 / ** Veräußerung in 2014

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.



Dreiländer-Fonds Geschäftsbericht 2013 DLF 93/14

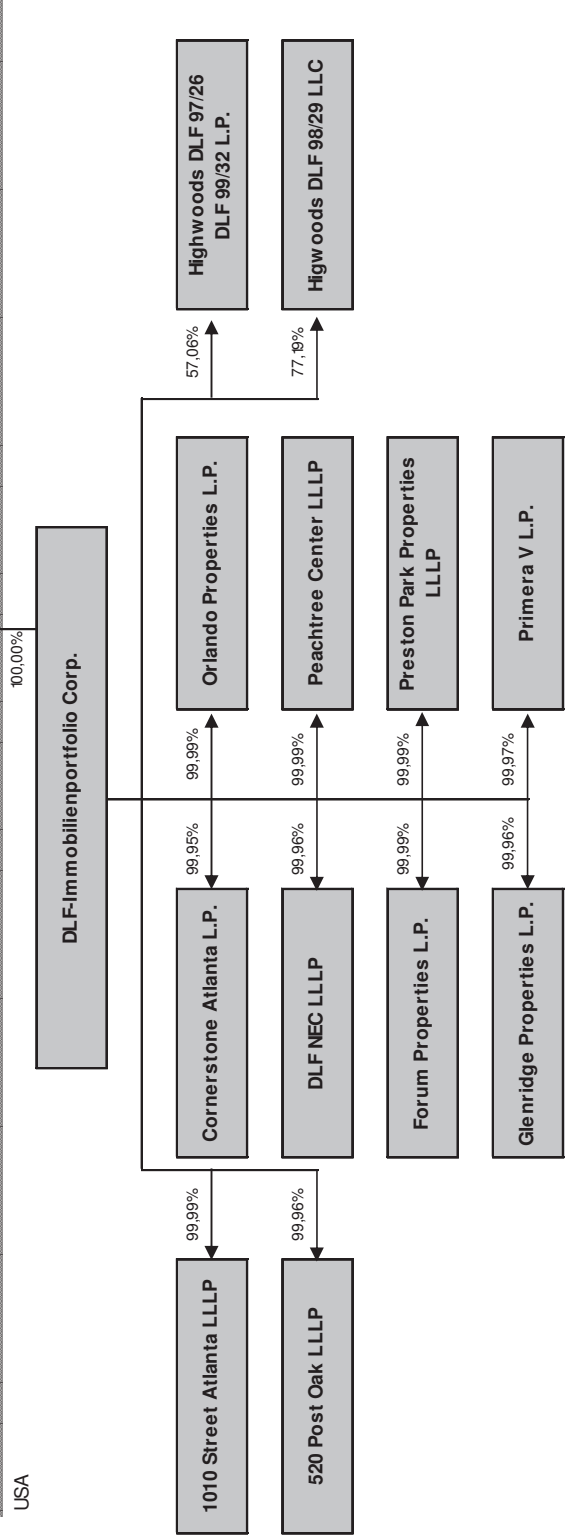
Organigramm der DLF-Immobilienportfolio - KC Beteiligungs GmbH & Co. KG (jetzt: balandis real estate ag)



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 93/14 ist mit 10,72 % 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 -461 ermittelt. Dies entspricht jeweils -0,26 % bezogen auf das kalkulierte Beteiligungskapital. Auf die Treugeber und Gesellschafter wurde ein Betrag in Höhe von rund TEUR 0,57 (0,0003 % 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 11,56 % des kalkulierten Beteiligungskapitals für eine Thesaurierung, 75,56 % des kalkulierten Beteiligungskapitals für eine Ertragsausschüttung und rund 12,88 % 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; Feststellung unter Vorbehalt der Nachprüfung § 164 AO für die Jahre 2007 bis 2012.
Werbungskosten Investitionsphase	prospektiert 21,06 % anerkannt 21,78 %
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 %	0,0003 %
zu versteuernder Anteil (saldiert) bezogen auf die kalkulierte Beteiligungssumme in %	1,59 % *)
Ausschüttungsertrag nach Steuern in % (bei Ertragsausschüttung und Höchststeuersatz inkl. SolZ) *)	-0,76 %

*) 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 57,09 % des Treugeberkapitals unmittelbar abgestimmt. Für die nicht selbst an der Beschlussfassung teilnehmenden Treugeber hat die Treuhandkommanditistin in Ausübung des Treuhandvertrages an der Abstimmung teilgenommen. Den Abstimmungspunkten wurde, wie nachstehend aufgeführt, zugestimmt.

Beschlussantrag	Zustimmung (%)
1. Feststellung Jahresabschluss / Einnahmen-Überschuss-Rechnung 2012	99,11
2. Genehmigung des Liquiditätsüberschusses 2012	99,20
3. Entlastung persönlich haftender Gesellschafter	95,66
4. Entlastung Treuhandkommanditistin	96,49
5. Bestellung Ebner Stolz Mönning Bachem GmbH & Co. KG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft zur Abschlussprüferin für das Geschäftsjahr 2013	99,63

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 66,04 % 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	98,52
2. Klarstellung der Geschäftsführungsbefugnis der KC Beteiligungs GmbH	97,52

Damit wurden allen Beschlussanträgen mit der erforderlichen Mehrheit zugestimmt.



6. Fondsdaten

Firma: (31.12.2013)	Dreiländer Beteiligung Objekt DLF 93/14 - Walter Fink - KG			
Handelsregister:	Stuttgart HRA 728939 (vormals München HRA 68948)			
Tag der Eintragung:	08.08.2013 (31.03.1993)			
Sitz der Gesellschaft:	Stuttgart (vormals München)			
Dauer der Gesellschaft:	Auflösung der Gesellschaft mit Wirkung zum Ablauf des 30.06.2014 laut Liquidationsbeschluss gemäß Beschlussvorlage 1/2014 vom 30.04.2014; ursprünglich 31.12.2043.			
Gesellschafter:	Komplementär Walter Fink:	3.800.000,00 DM	1.942.909,14 EUR	(1,0170 %)
	Kommanditisten:			
	ATC GmbH	4.166,00 DM	2.130,04 EUR	(0,0011 %)
	KC Beteiligungs GmbH (KCB)	5.000,00 DM	2.556,46 EUR	(0,0013 %)
	balandis Verwaltungs GmbH (vormals KC Ver- waltungs GmbH - KCV)	5.000,00 DM	2.556,46 EUR	(0,0013 %)
	Treugeber	373.105.000,00 DM	190.765.557,33 EUR	(99,8570 %)
	Austritt Treugeber	-2.990.002,00 DM	-1.441.843,08 EUR	(-0,7547 %)
	Kündigung Treugeber	-290.000,00 DM	-235.195,08 EUR	(-0,1230 %)
	Summe:	373.639.164,00 DM	191.038.671,27 EUR	(100,0000%)
Anzahl Anteile:	5.726 (Stand 31.12.2013)			
Haftung der Kommanditisten:	Beschränkt sich grundsätzlich auf die im Handelsregister eingetragene Hafteinlage in Höhe von EUR 18.909.512,00 (Stand 31.12.2013)			
Platzierung/Schließung:	1993/1994			
Durchführung der Investitionen:	1993-1997			
Gesamtinvestitionssumme:	(prospektiert DM)	(tatsächlich DM)	(prospektiert EUR)	(tatsächlich EUR)
Eigenkapital:	376.884.166,00	376.909.166,00	192.697.814,23	192.710.596,52
Aufnahme KCV; KCB:	0,00	10.000,00	0,00	5.112,92
Grundsschuld BRD (netto):	134.467.795,00	134.467.795,00	68.752.291,87	68.752.291,87
Grundsschuld USA (netto):	0,00	103.336.776,49	0,00	52.835.254,85
Lombardrahmenvertrag:	120.000.000,00	120.000.000,00	61.355.025,74	61.355.025,74
	<u>631.351.961,00</u>	<u>734.723.737,49</u>	<u>322.805.131,84</u>	<u>375.658.281,90</u>
Abweichung der Investitionsphase:	EUR -6.262.638 (konstante Abweichung gemäß angepasster Prognose, inklusive nachträglicher Kosten der Investitionsphase sowie Beitritte weiterer Kommanditisten). Die Abweichung resultiert überwiegend aus den geringeren Erträgen USA, aufgrund der baubedingten Verzögerungen in der Fertigstellung der Objekte, den geringeren Performanceerträgen, nachträglichen Kaufpreiserhöhungen sowie der Kapitaleinzahlung der weiteren Kommanditisten KC Beteiligungs GmbH und balandis Verwaltungs GmbH (vormals: KC Verwaltungs GmbH) zzgl. der Veränderung der konstanten Abweichung resultierend aus der Überleitung von der Prospektprognose zur angepassten Prognose in Höhe von TEUR 2.540.			
Austritte:	entfällt			
Kündigungen:	Gemäß § 19 Abs. 2 des Gesellschaftsvertrages wurden Gesellschaftsanteile mit einem Nominalkapital in Höhe von EUR 15.589.289,87 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 61.183.744,28 bzw. 32,03 % am Gesamtbeteiligungskapital des DLF 93/14.

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. Im Außenverhältnis ist jedoch nach wie vor Herr Fink als Komplementär eingetragen, da die Übertragung der Anteile und der Komplementärstellung von Herrn Fink im Jahr 2009 bisher nur im Innenverhältnis erfolgen konnten.

b. Austritt von Gesellschaftern

Gemäß § 19 Abs. 2 des Gesellschaftsvertrages wurden Gesellschaftsanteile mit einem Nominalkapital in Höhe von EUR 15.589.289,87 mit Ablauf des 31.12.2013 gekündigt. Hierauf entfallen Auseinandersetzungsguthaben gemäß § 23 des Gesellschaftsvertrages in Höhe von insgesamt EUR 4.457.589,06.

Im Geschäftsjahr 2013 wurden keine Fonds-Anteile zurückgekauft.

Finanzbericht

Im folgenden Teil werden sowohl die Bilanz als auch die Gewinn- und Verlustrechnung unserer Gesellschaft, einschließlich des Bestätigungsvermerks des Abschlussprüfers, für das Berichtsjahr 2013 dargestellt.



Dreiländer-Fonds Geschäftsbericht 2013 DLF 93/14

1. Bilanz zum 31.12.2013

AKTIVA		Buchwert 31.12.2013 EUR	Vorjahr EUR	Buchwert 31.12.2013 EUR	Vorjahr EUR
A. Anlagevermögen					
I. Immaterielle Vermögensgegenstände					
1. Selbst geschaffene gew erbl. Schutzr. u. ähnl. Rechte u. Werte		0,00	0,00	1.942.909,14	1.942.909,14
2. Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten		0,00	0,00	189.095.762,13	189.095.762,13
3. Geschäfts- oder Firmenwert		0,00	0,00	191.038.671,27	191.038.671,27
4. Geleistete Anzahlungen		0,00	0,00		
II. Sachanlagen					
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Bauten einschl. d. Bauten auf fremden Grundst.		52.295.577,86	54.111.720,26	-1.200.035,05	-1.114.934,18
2. Technische Anlagen und Maschinen		0,00	0,00	-119.407.389,09	-111.128.152,74
3. Andere Anlagen, Betriebs- u. Geschäftsausst.		4.454,56	5.701,64	-120.607.424,14	-112.243.086,92
4. Geleistete Anzahlungen u. Anlagen im Bau		0,00	0,00	70.431.247,13	78.795.584,35
III. Finanzanlagen					
1. Anteile an verbundenen Unternehmen		0,00	0,00	0,00	0,00
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen		0,00	0,00	0,00	0,00
3. Beteiligungen		22.100.210,00	41.153.130,72	514.680,00	128.390,00
4. Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht		0,00	0,00	514.680,00	128.390,00
5. Wertpapiere des Anlagevermögens		0,00	0,00	0,00	0,00
6. Sonstige Ausleihungen		22.100.210,00	41.153.130,72	12.938.864,59	15.439.780,98
B. Umlaufvermögen					
I. Forderungen u. sonst. Vermögensgegenstände					
1. Forderungen aus Lieferungen u. Leistungen		69.979,70	64.135,63	856.035,67	800.841,93
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen		0,00	0,00	0,00	0,00
3. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht		10.491.599,72	63.588,85	908.007,92	901.290,14
4. Sonstige Vermögensgegenstände		362.864,34	263.420,52	73.460,66	49.636,96
		10.924.443,76	391.125,00	14.776.368,84	17.191.550,01
II. Wertpapiere					
III. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks					
		431.938,56	460.289,17	34.328,77	6.442,43
C. Rechnungsabgrenzungsposten					
		0,00	0,00	85.756.624,74	96.121.966,79
		85.756.624,74	96.121.966,79	85.756.624,74	96.121.966,79

PASSIVA

A. Eigenkapital

- I. Kapitalkonto I (Beteiligungskapital)**
1. Komplementärin
 2. Kommanditisten

- II. Kapitalkonto II**
1. Komplementärin
 2. Kommanditisten

B. Rückstellungen

1. Rückst. f. Pensionen u. ähnliche Verpfl.
2. Steuerrückstellungen
3. Sonstige Rückstellungen

C. Verbindlichkeiten

1. Anleihen
2. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten
3. Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen u. Leistungen
5. Verbindlichkeiten aus der Annahme gezogener Wechsel und der Ausstellung eigener Wechsel
6. Verbindlichkeiten gegenüber verbund. Unternehmen
7. Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht
8. Sonstige Verbindlichkeiten

D. Rechnungsabgrenzungsposten



2. Erläuterungen zur Bilanz

a. Aktiva

1. Anlagevermögen

Immaterielle Vermögensgegenstände

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

Sachanlagen

Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken sowie andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung:

	Berichtsjahr		Vorjahr	
Buchwert per	31.12.2013	EUR	31.12.2012	EUR
		52.300.032,42		54.117.421,90

Bei den ausgewiesenen Sachanlagen handelt es sich um folgende Objekte:

- Büro-, Gewerbe- und Theaterhaus „Neue Flora“, Hamburg
- Wohn- und Geschäftshaus Leipziger-/Pölbitzerstraße, Zwickau
- Wohn- und Geschäftshaus Marienstraße, Zwickau
- Bürohaus Äußere Schneeberger-/Breithauptstraße, Zwickau

Im Berichtsjahr wurden außerplanmäßige Abschreibungen auf im Sachanlagevermögen enthaltene Gebäude und Grundstücke in Höhe von EUR 985.124,47 (Vorjahr: EUR 536.107,92) sowie Zuschreibungen in Höhe von EUR 810.652,45 (Vorjahr: EUR 3.167.944,72) vorgenommen. Der Buchwert der "Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken" beträgt zum Stichtag EUR 52.295.577,86 (Vorjahr: EUR 54.111.720,26). Der Wert gemäß eingeholter Gutachten beträgt EUR 57.260.000,00 (Vorjahr: EUR 56.990.000,00).

Finanzanlagen

	Berichtsjahr		Vorjahr	
Buchwert per	31.12.2013	EUR	31.12.2012	EUR
		22.100.210,00		41.153.130,72

Am 01.07.2003 erfolgte die Beteiligung an der DLF-Immobilienportfolio - KC Beteiligungs GmbH & Co. KG (jetzt: real estate ag) gemäß Beschlussvorlage 1/2002 vom 08.11.2002. Die gesamt eingebrachten Mittel betreffen die US-Immobilie und das damit in Zusammenhang stehende Darlehen sowie Bareinlagen. Im Berichtsjahr wurden außerplanmäßiger Abschreibungen in Höhe von EUR 7.269.009,10 (Vorjahr: Zuschreibungen in Höhe von EUR 1.659.327,73) vorgenommen. Der Nominalanteil an der DLF-Immobilienportfolio - KC Beteiligungs GmbH & Co. KG beträgt 10,72 %.



Die Entwicklung des Anlagevermögens gemäß § 268 Abs. 2 HGB ist im Anlagespiegel wiedergeben.

Bruttoanlagespiegel:

	Stand 01.01.2013		Zugänge		Abgänge		Stand 31.12.2013		Kumulierte Abschreibungen		Stand 31.12.2013		Buchwerte 31.12.2012	
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
"Neue Flora", Hamburg														
Grund und Boden	5.339.244,67	0,00	0,00	5.339.244,67	0,00	0,00	0,00	5.339.244,67	0,00	0,00	0,00	5.339.244,67	5.339.244,67	5.339.244,67
Gebäude	72.689.103,13	0,00	0,00	72.689.103,13	29.446.103,13	1.430.128,01	810.652,45	43.212.372,05	0,00	0,00	0,00	42.623.524,44	43.243.000,00	43.243.000,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	7.644.652,91	0,00	0,00	7.644.652,91	7.638.951,27	1.247,08	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	7.640.198,35	4.454,56	5.701,64
85.673.000,71	0,00	0,00	0,00	85.673.000,71	37.085.054,40	1.431.375,09	810.652,45	47.967.223,67	0,00	0,00	0,00	37.705.777,04	47.967.223,67	48.587.946,31
Leipziger/Pöbitzerstr., Zwickau														
Grund und Boden	433.395,70	0,00	0,00	433.395,70	249.395,70	8.300,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	257.695,70	175.700,00	184.000,00
Gebäude	6.905.618,19	0,00	0,00	6.905.618,19	5.077.469,52	373.848,68	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	5.451.318,20	1.454.299,99	1.828.148,67
7.339.013,89	0,00	0,00	0,00	7.339.013,89	5.326.865,22	382.148,68	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	5.709.013,90	1.629.999,99	2.012.148,67
Marienstr., Zwickau														
Grund und Boden	751.868,22	0,00	0,00	751.868,22	490.868,22	12.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	502.868,22	249.000,00	261.000,00
Gebäude	4.847.228,68	0,00	0,00	4.847.228,68	3.634.501,76	97.018,15	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.731.519,91	1.115.708,77	1.212.726,92
5.599.096,90	0,00	0,00	0,00	5.599.096,90	4.125.369,98	109.018,15	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4.234.388,13	1.364.708,77	1.473.726,92
Äußere Schneeberger-/Breithauptstr., Zwickau														
Grund und Boden	319.989,39	0,00	0,00	319.989,39	149.989,39	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	149.989,39	170.000,00	170.000,00
Gebäude	7.764.676,72	0,00	0,00	7.764.676,72	5.891.076,72	705.500,01	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	6.596.576,73	1.168.099,99	1.873.600,00
8.084.666,11	0,00	0,00	0,00	8.084.666,11	6.041.066,11	705.500,01	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	6.746.566,12	1.338.099,99	2.043.600,00
SACHANLAGEN	106.695.777,61	0,00	0,00	106.695.777,61	52.578.355,71	2.628.041,93	810.652,45	52.300.032,42	0,00	0,00	0,00	54.395.745,19	52.300.032,42	54.117.421,90
Beteiligungen														
DLF-Immobilienportfolio - KC Beteiligungs GmbH & Co. KG	45.109.981,38	0,00	0,00	12.916.928,18	32.193.053,20	3.956.850,66	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.133.016,56	10.092.843,20	41.153.130,72
FINANZANLAGEN	45.109.981,38	0,00	0,00	12.916.928,18	32.193.053,20	3.956.850,66	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.133.016,56	10.092.843,20	41.153.130,72
ANLAGEVERMÖGEN	151.805.758,99	0,00	0,00	12.916.928,18	138.888.830,81	56.535.206,37	810.652,45	74.400.242,42	0,00	0,00	0,00	64.488.588,39	74.400.242,42	95.270.552,62



2. Umlaufvermögen

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

	Berichtsjahr		Vorjahr		
Buchwert per	31.12.2013	EUR 10.924.443,76	31.12.2012	EUR	391.125,00

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 431.938,56	31.12.2012	EUR	460.289,17

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 70.431.247,13

Der Buchwert setzt sich wie folgt zusammen:

Kapitalkonto I (Beteiligungskapital)	EUR 191.038.671,27
Kapitalkonto II	EUR -120.607.424,14

Das Kapitalkonto I enthält das Beteiligungskapital, das gegenüber dem Prospektwert von EUR 192.697.814,22 um EUR 12.782,30 überzeichnet ist. Gemäß § 3 Nr. 3 des Gesellschaftsvertrages bedarf die Überzeichnung keines weiteren Gesellschafterbeschlusses. Als weitere Kommanditisten sind die KC Beteiligungs GmbH und die KC Verwaltungs GmbH im Jahr 1999 mit einer Beteiligungssumme von EUR 5.112,92 dem DL-Fonds beigetreten. Der Gesamtbetrag der Überzeichnung beläuft sich somit auf EUR 17.895,22. Das Beteiligungskapital verringerte sich durch erfolgte Austritte/Kündigungen von Beteiligten bis 2013 in Höhe von insgesamt EUR 1.677.038,16.



Das Kapitalkonto II setzt sich zusammen aus dem eingezahlten Agio in Höhe von EUR 9.454.425,46, den aufgelaufenen Jahresergebnissen aus den Jahren 1992 bis 2013 in Höhe von EUR -38.335.423,72 sowie abzüglich der aufgelaufenen Ausschüttungen für diesen Zeitraum in Höhe von EUR 91.726.425,88.

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	514.680,00	31.12.2012	EUR	128.390,00

Die Rückstellungen des Jahres 2013 enthalten EUR 179.880,00 für Rechts- und Beratungskosten, EUR 19.700,00 für Kosten für die Jahresabschlussprüfung, EUR 142.500,00 für ungewisse Verbindlichkeiten und EUR 172.600,00 für ausstehende Rechnungen.

3. Verbindlichkeiten

	Berichtsjahr			Vorjahr		
Buchwert per	31.12.2013	EUR	14.776.368,84	31.12.2012	EUR	17.191.550,01

In den Verbindlichkeiten sind die Grundschooldarlehen wie folgt enthalten:

- Objekt „Büro-, Gewerbe- und Theaterhaus Neue Flora, Hamburg“	EUR 6.267.080,55
- Objekt „Wohn- und Geschäftshaus Leipziger-/Pölbitzerstraße, Zwickau“	EUR 2.200.481,11
- Objekt „Wohn- und Geschäftshaus Marienstraße, Zwickau“	EUR 1.679.853,60
- Objekt „Bürohaus Äußere Schneeberger-/Breithauptstraße, Zwickau“	EUR 2.791.449,33

4. Rechnungsabgrenzungsposten

	Berichtsjahr			Vorjahr		
Buchwert per	31.12.2013	EUR	34.328,77	31.12.2012	EUR	6.442,43

Die Rechnungsabgrenzungsposten betreffen in voller Höhe Zahlungseingänge in 2013 für Mieten Januar 2014 von verschiedenen Mietern.



3. 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>					
Mieterträge aus Vorjahren	0,00	0,00	0,00	0,00	
Ertrag Miete Fremdnutzung	4.193.468,84	3.703.216,83	4.181.240,31	3.708.689,23	
Ertrag Miete Umsatzmiete	361.274,20	828.649,38	361.274,20	828.649,38	
Ertrag Nebenkosten-Vorauszahlungen	989.430,45	936.826,80	1.040.990,96	930.797,66	
Ertrag aus Betriebskostenpauschale	4.280,52	4.198,45	4.170,43	4.198,45	
Abrechnungsergebnis Nebenkosten	110.653,04	212.816,84	108.102,15	246.498,23	
Erwartete Forderung aus NK-Abrechnung	109.400,00	0,00	0,00	0,00	
Zahlungsdifferenzen / Erlösschmälerungen	-30,00	-40,24	-30,00	0,00	
Vereinnahmte Umsatzsteuer	0,00	0,00	327.070,45	333.622,96	
Umsatzsteuererstattungen	0,00	0,00	0,00	0,00	
	5.768.477,05	5.685.668,06	6.022.818,50	6.052.455,91	-254.341,45
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestands an fertigen und unfertigen Erzeugnissen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
4. Sonstige betriebliche Erträge					
Skonto-Ertrag	919,34	1.075,04	0,00	0,00	
Ertrag aus Währungskursdifferenzen	2.457,97	391,11	0,00	0,00	
Ertrag aus Währungsbewertung	8.669,14	0,00	0,00	0,00	
Ertrag aus Kleindifferenzen Rechnungseingang	0,00	0,04	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	
Sonstige Erlöse	13.589,38	64.366,98	0,00	64.366,98	
Sonstige betriebliche Erträge	0,00	0,00	0,00	0,00	
Ertrag aus der Auflösung von Rückstellungen	6.107,52	11.614,00	0,00	0,00	
Ertrag aus Zuschreibungen auf Sachanlagen	810.652,45	3.167.944,72	0,00	0,00	
Ertrag aus Zuschreibungen beteiligter Unternehmen	0,00	1.659.327,73	0,00	0,00	
Gewinn Abfindungsmehrwert	0,00	77,08	0,00	0,00	
Pauschalierte EWB auf Forderungen	0,00	53.204,00	0,00	0,00	
Vorsteuerkorrektur 2009 bis 2011	71,17	26.166,04	0,00	0,00	
Erträge aus VSt-Berichtigung § 15a UStG	0,00	0,00	0,00	0,00	
Sonstige vereinnahmte Umsatzsteuer	0,00	0,00	0,00	0,00	
Umsatzsteuererstattungen	0,00	0,00	0,00	0,00	
	842.466,97	4.984.166,74	0,00	64.366,98	842.466,97
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					
- Abschreibung Gebäude	1.641.670,38	1.671.684,51	1.884.184,26	1.884.184,25	
- Abschreibung Einrichtung	1.247,08	317.558,27	1.247,08	317.558,27	
- Sofortabschreibung GWG					
Betriebsausstattung	0,00	0,00	0,00	0,00	
- Außerplanmäßige Abschreibung auf Sachanlagen	985.124,47	536.107,92	0,00	0,00	
	2.628.041,93	2.525.350,70	1.885.431,34	2.201.742,52	



	GuV- Rechnung 2013 EUR	GuV- Rechnung Vorjahr EUR	Einnahmen- Überschuss- Rechnung 2013 EUR	Einnahmen- Überschuss- Rechnung Vorjahr EUR	Abweichung GuV / EÜ EUR
b) auf Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens, soweit diese die in der Kapitalgesellschaft üblichen Abschreibungen überschreiten	0,00	0,00	0,00	0,00	
	2.628.041,93	2.525.350,70	1.885.431,34	2.201.742,52	742.610,59
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen					
Betriebskosten	1.237.884,47	1.030.675,42	1.145.018,31	960.937,98	
Instandhaltung	853.667,45	375.722,30	502.347,48	408.891,11	
Versicherungen	69.688,74	69.040,88	69.688,74	69.040,88	
Kleinteile/ Material	214,14	209,44	223,21	200,37	
Maklerkosten/ Vermietungsanzeigen	5.713,48	5.259,07	5.625,50	4.833,25	
Marketingkosten	202,53	202,51	202,53	202,51	
Rechts- und Beratungskosten	226.057,59	100.712,25	93.956,46	87.442,19	
Verlust aus Abfindungsmehrwert	0,00	0,00	0,00	0,00	
Abschluss- und Prüfungskosten	19.754,83	45.603,37	69.410,51	410.293,69	
Sachverständige/ Gutachterkosten	7.573,58	7.634,82	8.075,50	22.384,82	
Laufende Gebühren	556.094,65	443.292,74	644.165,17	472.232,78	
Sonstige Kosten	19.560,49	2.344,55	4.964,27	2.930,67	
Beiträge/ Gebühren	560,31	331,05	560,31	331,05	
Nebenkosten Geldverkehr	1.680,77	1.546,36	1.746,04	1.521,58	
Pauschalierte EWB auf Forderungen	11.510,22	0,00	0,00	0,00	
Aufwand aus Währungskursdifferenzen	1.024,76	0,00	0,00	0,00	
Aufwand aus Währungsbewertung	8.722,33	541,84	0,00	0,00	
Realisierte Kursverluste	0,00	0,00	0,00	0,00	
Aufwand aus Kleindifferenz Rechnungseingang	0,01	0,01	0,00	0,00	
Aufwand Kursdifferenz Quellensteuer	0,00	0,00	0,00	0,00	
Differenz Einbehalt ZAST/SolZ	0,00	0,00	0,00	0,00	
Aufwand Forderungen wegen Uneinbringlichkeit	4.600,55	1.308,48	0,00	0,00	
Aufwand VSt-Berichtigung § 15 a UStG	181,76	181,76	0,00	0,00	
Mindererlös Anlagenabgang	921.969,59	0,00	21.668,06	0,00	
Bezahlte Vorsteuer	0,00	0,00	113.180,74	116.589,36	
Umsatzsteuerzahlungen	0,00	0,00	234.686,00	188.164,05	
	3.946.662,25	2.084.606,85	2.915.518,83	2.745.996,29	1.031.143,42
9. Erträge aus Beteiligungen					
Erträge aus Firmenbeteiligungen	414,32	20.014,46	0,00	0,00	
Korrektur Beteiligungsertrag	0,00	-20.014,46	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	-560.115,93	4.161,89	
- Vermietung und Verpachtung USA (Progressionsvorbehalt)	0,00	0,00	0,00	-440.351,11	
- Sonstige §23 EStG	0,00	0,00	3.517.447,78	4.138,13	
- Kapitalvermögen mit Abgeltungsteuer	0,00	0,00	1.553,36	7.519,59	
- Kapitalvermögen ohne Abgeltungsteuer	0,00	0,00	13.386,10	18.225,03	
	414,32	0,00	2.972.271,31	-406.306,47	-2.971.856,99
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	24.409,35	9.849,47	456,86	713,24	
Bankzinsen	606,11	3.701,95	606,11	3.701,95	
Festgeldzinsen	0,00	0,00	0,00	0,00	
<i>davon aus verbundenen Unternehmen</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>			
	25.015,46	13.551,42	1.062,97	4.415,19	23.952,49



	GuV- Rechnung 2013 EUR	GuV- Rechnung Vorjahr EUR	Einnahmen- Überschuss- Rechnung 2013 EUR	Einnahmen- Überschuss- Rechnung Vorjahr EUR	Abweichung GuV / EÜ EUR
12. Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens	7.269.009,10	0,00	0,00	0,00	7.269.009,10
13. Zinsen und ähnliche Aufwendungen					
Zinsen Darlehen	977.399,38	1.146.652,47	977.399,38	1.174.878,98	
Bankzinsen	0,00	0,00	0,00	0,00	
Sonstige Zinsen und ähnliche Aufwendungen	6.613,08	6.632,88	0,00	401,13	
Zinsaufwendungen § 233a AO					
betriebliche Steuern	0,00	0,00	0,00	0,00	
<i>davon an verbundene Unternehmen</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	
	984.012,46	1.153.285,35	977.399,38	1.175.280,11	6.613,08
14. <u>Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</u>	-8.191.351,94	4.920.143,32	3.217.803,23	-408.087,31	-11.409.155,17
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	172.411,12	170.875,00	172.411,12	170.875,01	
	172.411,12	170.875,00	172.411,12	170.875,01	0,00
20. Jahresfehlbetrag / Jahresüberschuss Einnahmen-Überschuss	-8.363.763,06	4.749.268,32	3.045.392,11	-578.962,32	-11.409.155,17



Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

An die **Dreiländer Beteiligung Objekt DLF 93/14 - Walter Fink - KG, Stuttgart (vormals: München)**:

Wir haben den Jahresabschluss - bestehend aus Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung - unter Einbeziehung der Buchführung der **Dreiländer Beteiligung Objekt DLF 93/14 - Walter Fink - KG, Stuttgart (vormals: München)**, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2013 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung des Jahresabschlusses nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung abzugeben. Die Prüfung der die einzelnen Treuhandverhältnisse betreffenden Unterkonten ist nicht Gegenstand unseres Auftrags.

Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des Jahresabschlusses wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld der Gesellschaft sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Buchführung und Jahresabschluss überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags.

München, 26. November 2014

Ebner Stolz GmbH & Co. KG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft

Uwe Harr
Wirtschaftsprüfer

Ulrich Lörcher
Wirtschaftsprüfer

Hinweis: Gemäß § 48 WPO (Wirtschaftsprüferordnung) i.V.m. § 18 BS Wp/vBP (Berufssatzung für Wirtschaftsprüfer und vereidigte Buchprüfer) besteht bei freiwilligen Jahresabschlussprüfungen für Wirtschaftsprüfer keine Verpflichtung mehr ein Siegel zu führen. Insofern erfolgt bei freiwilligen Prüfungen keine Siegelung des Testats über die Jahresabschlussprüfung. Die Offenlegung unterschriebener Bestätigungsvermerke ist durch Einführung des elektronischen Handelsregisters nicht mehr erforderlich.

**Anlage I: Kapitalflussrechnung DLF 93/14 - Geschäftsjahr per Dezember 2013**

	kumulierte Werte 2013	kumulierte Werte 2012
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	- 8.216.781,72 EUR	4.906.591,90 EUR
Außerordentliches Ergebnis	0,00 EUR	0,00 EUR
Erträge aus Firmenbeteiligungen	414,32 EUR	0,00 EUR
Zinserträge	25.015,46 EUR	13.551,42 EUR
Steuern vom Einkommen und Ertrag	0,00 EUR	0,00 EUR
Sonstige Steuern	- 172.411,12 EUR	- 170.875,00 EUR
abgef. Gewinn aus EAV (-) / Ertrag aus Verlustübernahme (+)	0,00 EUR	0,00 EUR
* Jahresüberschuss (+) /-fehlbetrag (-) gemäß GuV	- 8.363.763,06 EUR	4.749.268,32 EUR
Afa Finanzanlagevermögen	7.269.009,10 EUR	0,00 EUR
Afa Vermögensgegenstände	2.628.041,93 EUR	2.525.350,70 EUR
Afa immaterielle Vermögensgegenstände	0,00 EUR	0,00 EUR
Zuschreibung Vermögensgegenstände	- 810.652,45 EUR	- 4.827.272,45 EUR
Korrektur Beteiligungsertrag / (HFA)	0,00 EUR	20.014,46 EUR
Ertrag/Aufwand aus Währungsneubewertung	- 1.380,02 EUR	150,73 EUR
Ertrag/Aufwand aus Pächtererneuerung	0,00 EUR	0,00 EUR
Ertrag/Aufwand aus pauschalierter Einzelwertberichtigung (pEWB)	11.510,22 EUR	- 53.204,00 EUR
Ertrag/Aufwand aus Abgang von Anlagevermögen	921.969,59 EUR	0,00 EUR
Abzinsung Forderung	0,00 EUR	0,00 EUR
* Summe Abschreibungen / EWB / Abzinsung / Währungsbewertung	10.018.498,37 EUR	- 2.334.960,56 EUR
Veränderung Rückstellungen	386.290,00 EUR	- 427.050,00 EUR
Veränderung Forderungen (ohne pEWB / Abzinsung / Pächtererneuerung)	- 98.149,45 EUR	269.720,76 EUR
Veränderung Forderungen/Verbindlichkeiten aus Umsatzsteuer	- 33.507,61 EUR	16.968,28 EUR
Veränderung übrige sonstige Forderungen/Verbindlichkeiten	0,00 EUR	0,00 EUR
Veränderung Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	55.193,74 EUR	15.595,34 EUR
Veränderung andere Verbindlichkeiten	46.145,37 EUR	4.880,93 EUR
Veränderung aktive/passive Rechnungsabgrenzungsposten	27.886,34 EUR	- 6.086,06 EUR
* Summe Veränderung AKTIVA/PASSIVA	383.858,39 EUR	- 125.970,75 EUR
** Cash aus lfd. Geschäftstätigkeit	2.038.593,70 EUR	2.288.337,01 EUR
Veränderung immaterielle Vermögensgegenstände	0,00 EUR	0,00 EUR
Veränderung Sachanlagen	0,00 EUR	0,00 EUR
Veränderung Pächtererneuerung	0,00 EUR	0,00 EUR
Veränderung Finanzanlagen	450.000,00 EUR	0,00 EUR
** Cash aus lfd. Investitionstätigkeit	450.000,00 EUR	0,00 EUR
Veränderung Kapital / Ausschüttungen	- 8.036,88 EUR	- 17.212,25 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)	- 16.088,84 EUR	55.540,65 EUR
Veränderung Verbindlichkeiten bet./verb. Unternehmen	6.717,78 EUR	- 282.941,65 EUR
Veränderung sonstige Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	0,00 EUR	- 28.226,51 EUR
Veränderung langfristiger Verbindlichkeiten	- 2.500.916,39 EUR	- 2.387.173,73 EUR
** Cash aus lfd. Finanzaktivitäten	- 2.518.324,33 EUR	- 2.660.013,49 EUR
***Cash aus Geschäftstätigkeit	2.038.593,70 EUR	2.288.337,01 EUR
***Cash aus Investitionstätigkeit	450.000,00 EUR	0,00 EUR
***Cash aus Finanzaktivitäten	- 2.518.324,33 EUR	- 2.660.013,49 EUR
**** Zunahme / Abnahme von Cash	- 29.730,63 EUR	- 371.676,48 EUR
zzgl. wechselkursbedingte Änderung des Finanzmittelfonds (FMF)	1.380,02 EUR	- 150,73 EUR
zzgl. FMF zu Beginn der Periode	460.289,17 EUR	832.116,38 EUR
***** Stand Finanzmittelfonds am Ende der Periode	431.938,56 EUR	460.289,17 EUR
Überleitung zum Liquiditätsüberschuss		
Cashflow aus der lfd. Geschäftstätigkeit	2.038.593,70 EUR	2.288.337,01 EUR
abzgl. wechselkursbedingte Änderung des FMF	1.380,02 EUR	- 150,73 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	- 2.500.916,39 EUR	- 2.387.173,73 EUR
***** Liquiditätsüberschuss	- 460.942,67 EUR	- 98.987,45 EUR

