



Dreiländer-Fonds Geschäftsbericht 2013

DLF 94/17



Dreiländer Beteiligung Objekt
DLF 94/17 - Walter Fink - KG
seit 01.07.2014 / 03.02.2015:
Dreiländer Beteiligung Objekt DLF 94/17 -
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	20
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 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.

Dreiländer Beteiligung Objekt
DLF 94/17 - 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 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

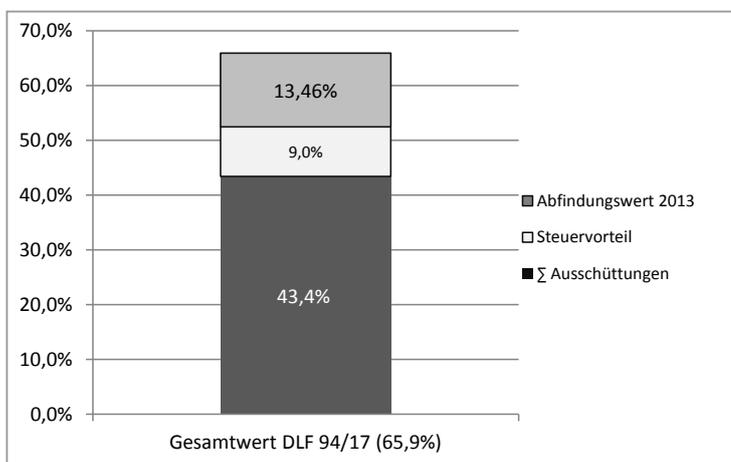
Helmut Cantzler
Geschäftsführer



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	8.535.875,66	1,49	2.145.178,22	0,34
GuV-Ergebnis	-11.420.031,59	-1,99	10.381.095,49	1,63
Abschreibung auf Sachanlagen im Geschäftsjahr	7.410.425,57	1,29	6.065.671,85	0,95
Abschreibung auf Finanzanlagen im Geschäftsjahr	12.913.855,55	2,25	0,00	0,00
Tilgungsleistung/Darlehensrückführung im Geschäftsjahr	7.260.661,16	1,27	7.035.061,46	1,10
Liquide Mittel	4.002.731,54	0,70	2.812.024,62	0,44
Liquiditätsüberschuss	1.273.088,46	0,222	-4.578.010,15	-0,717



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	22,72	0,222	0,22	0,002
GuV-Ergebnis	-203,84	-1,99	166,23	1,63
Anteilige Tilgung	129,60	1,27	112,65	1,10
Steuerliches Ergebnis	80,34	0,79	-89,99	-0,88
Einbehaltene ZAST/SolZ	0,05	0,0005	0,10	0,001

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

SI-Centrum, Stuttgart

Objektdaten

Standort:	Plieninger Straße, Stuttgart SI-Centrum, Phase I
Grundstücksfläche:	33.825,84 qm
Abschluss Kaufvertrag:	03.08.1994
Kaufpreis:	EUR 284.022.640,01 prospektiert: EUR 284.022.640,01 Abweichungen zum Prospekt: keine
Datum letzte Kaufpreisrate:	20.09.1996
Fertigstellung:	1994/1995
Gutachterwert 31.12.2013:	EUR 87.000.000,00 (Marktwert bei Fortführung) EUR 43.500.000,00 (Marktwert bei kurzfristigem Verkauf, sog. forced sale values)



Mieter:	siehe Vermietungssituation
Jährliche Anfangsmiete:	EUR 23.519.424,49 zzgl. EUR 575.203,37 nach Fertigstellung Casino
Miete 2013:	EUR 9.416.224,74
Wertsicherung:	Für jede Mieteinheit (Mietvertrag) separat geregelt. Ab dem 01.01.2013 gilt der „Verbraucherpreisindex für Deutschland“ (VPI 2010 =100) mit einem Basisjahr 2010. Die „alten“ Indizes sind vom Statistischen Bundesamt, Wiesbaden, eingestellt worden.
Nebenkosten:	Für jede Mieteinheit (Mietvertrag) separat geregelt.

SI-Centrum, Phase II

Grundstücksfläche:	29.677,00 qm
Abschluss Kaufvertrag:	29.03.1996
Kaufpreis:	EUR 146.224.774,14 prospektiert: EUR 146.229.784,02 Abweichungen zum Prospekt: EUR 5.009,88
Datum letzte Kaufpreisrate:	07.04.1998 EUR 711.466,14 (Einbehalt zur Absicherung von Gewährleistungsansprüchen)
Fertigstellung:	1997/1998
Gutachterwert 31.12.2013:	EUR 55.000.000,00 (Marktwert bei Fortführung) EUR 27.500.000,00 (Marktwert bei kurzfristigem Verkauf, sog. forced sale values)
Mieter:	siehe Vermietungssituation
Jährliche Anfangsmiete:	EUR 12.414.060,53
Miete 2013:	EUR 3.977.330,63
Wertsicherung:	Für jede Mieteinheit (Mietvertrag) separat geregelt. Ab dem 01.01.2013 gilt der „Verbraucherpreisindex für Deutschland“ (VPI 2010 = 100) mit einem Basisjahr 2010. Die „alten“ Indizes sind vom Statistischen Bundesamt, Wiesbaden, eingestellt worden.
Nebenkosten:	Für jede Mieteinheit (Mietvertrag) separat geregelt.

SI-Appartements

Vermietbare Fläche:	5.425,29 qm
Einheiten:	126
Abschluss-Kaufvertrag:	05.02.2003
Kaufpreis:	EUR 13.200.000,00
Gutachterwert 31.12.2013:	EUR 11.700.000,00 (Marktwert bei Fortführung) EUR 5.850.000,00 (Marktwert bei kurzfristigem Verkauf, sog. forced sale values)
Mieter:	Wohnungs- und Gewerbemieter
Miete 2013:	EUR 674.127,04
Wertsicherung:	Für jede Gewerbemieteinheit (Mietvertrag) separat geregelt. Ab dem 01.01.2008 gilt der „Verbraucherpreisindex für Deutschland“ (VPI 2005 = 100) mit dem Basisjahr 2005. Die „alten“ Indizes sind vom Statistischen Bundesamt, Wiesbaden, eingestellt worden.
Nebenkosten:	Für jede Mieteinheit (Mietvertrag) separat geregelt.

Mit Kaufvertrag vom 05.10.2004 wurde ein weiteres Appartement mit einer vermietbaren Fläche von 38,99 qm zum Preis von EUR 72.000,00 hinzugekauft. Der Übergang erfolgte zum 01.11.2004.



Vermietungssituation

Das Mietverhältnis mit dem Millennium Hotel Stuttgart lief zum 31.08.2011 aus. Ab 01.09.2011 übernahm die Gold Inn Gruppe das Hotel im SI-Centrum Stuttgart. Der übernommene Betrieb umfasst 454 Zimmer, 22 Konferenzräume und 5 unterschiedliche Restaurants, Bars und Cafés. Nach der Übernahme hat die Gold Inn Gruppe gemeinsam mit dem Verpächter begonnen, den Hotelkomplex im laufenden Betrieb umzubauen und zu modernisieren. Die Gold Inn Gruppe betreibt bereits 11 Hotels unter verschiedenen Marken. Nach einem Managementwechsel im Jahr 2013 firmiert das Unternehmen unter der Dormero AG. Die Premiummarke ist die Marke Dormero, die in den nächsten Jahren kontinuierlich ausgebaut werden soll. Durch diese Vermietung wird die Attraktivität des Standorts SI-Centrum nachhaltig unterstrichen. Die anderen Gastronomiebetriebe im SI-Centrum wurden sukzessive an neue Betreiber vermietet und ebenfalls neu gestaltet. Das Angebot ist somit gleichermaßen attraktiv für Geschäft- und Tagungsreisende, Freizeit- und Städtereisende und für Gäste aus der Umgebung von Stuttgart.

Die Wandelschuldverschreibung der CinemaxX Cinema GmbH & Co.KG wurde aufgelöst und zzgl. Agio und Zinsen zurückgeführt. Eine besucherabhängige Umsatzmiete konnte im Jahr 2013 nicht erzielt werden.

Für die Theater Apollo und Palladium 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 Verlängerungsoption des Mietverhältnisses um jeweils 5 Jahre.

Objektzustand

Die Objekte SI I und SI II in Stuttgart befinden sich in einem guten Unterhaltungs- und Bauzustand.

Versicherungsschutz

Gemäß Rahmenvertrag unter der Federführung der FM Affiliated in Frankfurt, gültig seit 01.01.2005, besteht eine Mietverlustversicherung, eine Sachversicherung sowie eine Haus- und Grundhaftpflichtversicherung gemäß Rahmenvertrag der Allianz Versicherungs AG (VS-Nr. GHA 60/0425/1626963).

Per 01.01.2005 besteht weiterhin eine Terrorversicherung bei der Extremus Versicherungs AG.

Finanzierung

SI Phase I

Insgesamt ist zur Kaufpreisfinanzierung des 1. Bauabschnitts ein Darlehen in Höhe von EUR 143.161.726,73 über ein Bankenkonsortium unter Führung der HypoVereinsbank AG, München, in zwei Teilbeträgen aufgenommen worden.

Konsortialdarlehen A	
Grundsulddarlehen	EUR 89.101.813,55 / DM 174.268.000,00
Disagio	10 % (EUR 8.910.181,36 / DM 17.426.800,00)
Zins bis 31.01.2006	5,81 % p.a.
Zins ab 01.02.2006 bis 31.01.2016	4,73 % p.a.



Tilgung ab 01.02.1996 bis 31.01.2006	2,00 % p.a. zzgl. ersparter Zinsen
Tilgung ab 01.02.2006 bis 31.12.2006 *	monatlich EUR 473.013,13
Tilgung ab 01.01.2007 bis 31.12.2007	monatlich EUR 495.900,86
Tilgung ab 01.01.2008 bis 31.12.2009	monatlich EUR 534.047,08
Tilgung ab 01.01.2010 bis 31.01.2016	monatlich EUR 419.608,42
Kumulierte Tilgungen bis 31.12.2013	EUR 68.199.549,08
Stand Grundschulddarlehen per 31.12.2013	EUR 20.902.264,47

Konsortialdarlehen B	
Grundschulddarlehen	EUR 54.059.913,18 / DM 105.732.000,00
Disagio	10 % (EUR 5.405.991,32 / DM 10.573.200,00)
Zins bis 31.12.1995	7,29 % p.a.
Zins ab 01.01.1996 bis 31.12.2003	5,64 % p.a.
Zins ab 01.01.2004 bis 31.12.2013	6,35 % p.a.
Zins ab 01.01.2014 bis 30.04.2014	3,26 % p.a.
Zins ab 01.05.2014 bis 31.01.2016	1,85 % p.a.
Tilgungsbeginn	01.09.1995
Tilgung ** (bis 31.12.2013)	2,00 % p.a. zzgl. ersparter Zinsen
Tilgung ab 01.01.2014 bis 31.01.2016	monatlich EUR 130.391,58
Kumulierte Tilgungen bis 31.12.2013	EUR 47.564.620,67
Stand Grundschulddarlehen per 31.12.2013	EUR 6.495.292,51

* Ab 01.02.2006: fest vereinbarte Tilgungsraten.

** Mit Nachtrag vom 13.03./21.03.2002 wurde eine Sondertilgung in Höhe von EUR 20.452.000,00 zum 31.12.2003 vereinbart.

Die Konsortialdarlehen A und B wurden Anfang 2014 modifiziert. Die Aareal Bank ist aus beiden Tranchen abgelöst worden. In der Tranche A hat die Gesellschaft die Valuta von rd. EUR 1,0 Million (ohne Transaktionskosten und Vorfälligkeitsgebühr) abgelöst. In der Tranche B hat die HypoVereinsbank AG die Valuta der Aareal Bank (rd. EUR 3,4 Millionen) sowie der LB Berlin (rd. EUR 0,2 Millionen) übernommen. Im Rahmen der Modifizierung wurde auch erreicht, dass nun beide Tranchen eine Zinsfestschreibung bis zum 31.01.2016 haben.

Zur Finanzierung der Modernisierung des Hotels wurde im Jahr 2011 mit der HypoVereinsbank AG, München, ein Rahmenkredit vereinbart. Ein Teil in Höhe von EUR 5.205.848,00 wurde bereits in 2011 ausbezahlt.

HypoVereinsbank AG, München	
Darlehen	EUR 12.000.000,00
Disagio	EUR 0,00
Zins:	EURIBOR – 3-Monatssatz + 1,90 % p.a. Die Ermittlung erfolgt vierteljährlich zwei Bankarbeitstage vor dem Fälligkeitstermin
Laufzeit:	31.12.2018
Tilgungsbeginn	28.03.2013
Tilgung	EUR 90.000,00 / Quartal EUR 360.000,00 / Quartal ab 2014
Kumulierte Tilgungen bis 31.12.2013	EUR 360.000,00
Stand Darlehen per 31.12.2013	EUR 11.640.000,00



Bestellte Sicherheiten: Grundschuld, eingetragen im Grundbuch zu Stuttgart-Möhringen, Nr. 15453 und 5901 bis 6021, zugunsten der Bayerischen Hypotheken- und Wechsel-Bank AG, München.	EUR 153.387.564,36 (DM 300.000.000,00)
Grundschuld, eingetragen im Grundbuch zu Stuttgart-Möhringen, Nr. 15370, zugunsten der Bayerischen Hypotheken- und Wechsel-Bank AG, München	EUR 8.347.000,00

SI Phase II

Die Finanzierung des 2. Bauabschnitts ist bisher aus Eigenmitteln erfolgt. Die prospektierte Fremdfinanzierung durch ein Grundschulddarlehen in Höhe von EUR 85.215.313,19 abzgl. eines Disagios von 10 % wurde noch nicht durchgeführt.

SI-Appartements

Die Zahlung des Kaufpreises für 49 Appartements erfolgte im Wege der Erfüllungsübernahme und des Schuldbeitritts per 31.03.2003 hinsichtlich der Darlehensverbindlichkeit der Firma KC Gesellschaft für die Vermittlung von Verträgen für Vermögensanlagen mbH der Dreiländer Beteiligung Objekt DLF 94/17 - Walter Fink - KG bei der Kreissparkasse Böblingen. Das Darlehen ist seit 2008 planmäßig zurückgeführt:

Kreissparkasse Böblingen	
Grundschulddarlehen	EUR 3.019.808,84
Zins ab 08.09.1998 bis 30.09.2008	5,20 % p.a.
Stand Grundschulddarlehen aktuell	EUR 0,00

Die Zahlung des Kaufpreises für 44 Appartements erfolgte durch die Übernahme der Darlehensverbindlichkeit der Firma Kapital-Consult Gesellschaft für Konzeption und Marketing Vermögensanlagen mbH der Dreiländer Beteiligung Objekt DLF 94/17 - Walter Fink - KG bei der Deutschen Bank AG. Das Darlehen wurde in 2012 planmäßig zurückgeführt.

Deutsche Bank	
Grundschulddarlehen per Übernahme Stichtag 12.03.2003	EUR 1.900.000,00
Zins ab 12.03.2003 danach drei Monats-Euribor plus Zinsmarge (0,75 %). Zinssicherung über eine Zinsswap-Vereinbarung.	5,56 % p.a.
Zins ab 01.03.2007 bis 30.09.2012	5,98 % p.a.
Stand Grundschulddarlehen per 31.12.2012	EUR 0,00

Die Zahlung des Kaufpreises für 33 Appartements erfolgte durch die Übernahme der Darlehensverbindlichkeit der Firma KC Finanzierungsvermittlungs- und Beratungs GmbH der Dreiländer Beteiligung Objekt DLF 94/17 - Walter Fink - KG bei der Stuttgarter Volksbank und Aareal Bank (Schuldbeitritt). Das Darlehen bei der Aareal Bank ist seit 2008 planmäßig zurückgeführt:

Aareal Bank	
Grundschulddarlehen mit Schuldbeitritt 07.04.2003	EUR 1.444.555,11
Zins ab 24.08.1998 bis 31.07.2008	5,65 % p.a.
Stand Grundschulddarlehen aktuell	EUR 0,00



Stuttgarter Volksbank	
Grundschulddarlehen per Übernahme Stichtag	EUR 474.111,82
Annuität 12.03.2003 bis 31.08.2008	monatlich EUR 3.527,91
bei einem Zinssatz ab 12.03.2003 bis 30.08.2008 von	5,60 % p.a.
Annuität seit 01.09.2008	monatlich EUR 4.069,38
bei einem Zinssatz ab 01.09.2008 bis 31.08.2018 von	5,40 % p.a.
Kumulierte Tilgungen bis 31.12.2013	EUR 278.027,99
Stand Grundschulddarlehen per 31.12.2013	EUR 196.083,83

Bestellte Sicherheiten:

Grundschulden, eingetragen in 49 Einzelwohnungsgrundbücher zu Stuttgart-Möhringen, Flurstück 3770/1, zugunsten der KSK Böblingen.	Gesamtgrundschulden EUR 1.500.000,00 bis EUR 13.300.000,00
Grundschulden, eingetragen in 44 Einzelwohnungsgrundbücher zu Stuttgart-Möhringen, Flurstück 3770/1, zugunsten der Deutschen Bank AG.	Grundschuld EUR 10.000.000,00
Grundschulden, eingetragen in 27 Einzelwohnungsgrundbücher zu Stuttgart-Möhringen, Flurstück 3770/1, zugunsten Aareal Bank.	Einzelgesamtgrundschulden Nennbetrag insgesamt: EUR 3.068.262,58 (DM 6.001.000,00)
Grundschulden, eingetragen in 7 Einzelwohnungsgrundbücher zu Stuttgart-Möhringen, Flurstück 3770/1, zugunsten der Stuttgarter Volksbank.	Einzelgesamtgrundschulden Nennbetrag insgesamt: EUR 861.526,81 (DM 1.685.000,00)

Die Grundschulden zugunsten der KSK Böblingen sowie zugunsten der Aareal Bank sind nicht valutiert.

Residenz am Golfplatz, Baden-Baden

Objektdaten

Standort:	Baden-Baden
Grundstücksfläche:	10.228 qm
Abschluss Kaufvertrag:	04.07.1994
Kaufpreis:	EUR 10.366.954,18 / DM 20.276.000,00 (inkl. Maklergebühr)
	Abweichungen zum Prospekt: keine
Fertigstellung:	1995
Gutachterwert 31.12.2013:	EUR 9.500.000,00 (Marktwert bei Fortführung) EUR 6.650.000,00 (Marktwert bei kurzfristigem Verkauf, sog. forced sale values)
Mieter:	MedExpert Gesellschaft für Klinikbetrieb mbH
Jährliche Anfangsmiete:	EUR 796.695,01
Miete 2013:	EUR 797.236,00 zzgl. Umsatzsteuer
Mietvertragslaufzeit:	30.09.2028
Mietoption:	automatische Verlängerung um jeweils ein Jahr



Das Objekt wurde zwischenzeitlich – im Dezember 2014 – veräußert. Im Rahmen dieser Verhandlungen wurden wir in der Annahme bestätigt, dass bei einem kurzfristigen Verkauf ein deutlich niedrigerer Kaufpreis erzielbar gewesen wäre. Im Rahmen des Objektverkaufs wurde auch die korrespondierende Finanzierung abgelöst. Deshalb wird nun, wie bereits im Jahr 2009 im Rahmen einer Gesellschafterversammlung durch Sie beschlossen, auch in unserer Gesellschaft Herr Walter Fink als persönlicher haftender Gesellschafter durch die Komplementärin KC Beteiligungs-gesellschaft mbH ersetzt. Dies wurde im Januar 2015 zum Handelsregister angemeldet.

Durch den Verkauf erlöste die Gesellschaft einen Nettozufluss, nach Ablösung der Finanzierung und Transaktionskosten in Höhe von rund EUR 7,5 Mio. Dieser, in Relation zum Gesamtvolumen der Gesellschaft, relativ geringe Betrag wird zunächst aus Vorsichtsgründen nicht ausgeschüttet. Die Thesaurierung wird ggfs. im Rahmen der Fälligkeit der Finanzierung des SI-Centrums im Januar 2016 verwendet.

b. Beteiligung

Es besteht eine Beteiligung (geleistete Einlage) über EUR 57.193.028,28 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 19,04 % (Vorjahr: 18,13 %). 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.

**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 94/17 ist mit 19,04 % 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 1.273 ermittelt. Dies entspricht jeweils 0,222 % bezogen auf das kalkulierte Beteiligungskapital. Von diesem Wert sind die von der Beteiligungsgesellschaft abgeführten Steuerbeträge (Zinsabschlagsteuer und Solidaritätsbeitrag) einzubehalten.

Im Berichtsjahr haben sich 9,98 % des kalkulierten Beteiligungskapitals für eine Thesaurierung, 72,36 % des kalkulierten Beteiligungskapitals für eine Ertragsausschüttung und rund 17,66 % des kalkulierten Beteiligungskapitals für eine Individualausschüttung entschieden.

Sofern sich der Anleger für einen Ausschüttungssatz entschieden hat, der über der vorläufig festgestellten Ertragsausschüttung von 0,222 % liegt, wurde der Ausschüttungswunsch bis maximal zur Höhe von 0,347 % erfüllt. Ein über den Wert der Ertragsausschüttung von 0,222 % hinausgehender Ausschüttungsbetrag wurde, vereinfacht ausgedrückt, bei der betroffenen Beteiligung als Kapitalverbrauch verbucht. Um diesen Wert verringert sich das kalkulierte Beteiligungskapital. Damit nimmt dieser Anleger zukünftig nur noch mit dem entsprechend geringeren kalkulierten Beteiligungskapital an der Verteilung zukünftiger Liquiditätsüberschüsse teil.

Bei der Wahl der Ertragsausschüttung erhält der Anleger exakt den auf sein kalkuliertes Beteiligungskapital entfallenden Anteil am Liquiditätsüberschuss in Höhe von 0,222 %. Das kalkulierte Beteiligungskapital verändert sich gegenüber dem Stand des Vorjahres in diesem Falle nicht.

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

4. Steuerliche Ergebnisse

Stand steuerliche Anerkennung	1994 bis 2008 bestandskräftig Feststellung unter Vorbehalt der Nachprüfung § 164 AO für die Jahre 2009 bis 2012.
Werbungskosten Investitionsphase	prospektiert: 17,79 % anerkannt: 22,61 %
Ertragsausschüttung 2013 in %	0,222 %
zu versteuernder Anteil (saldiert) bezogen auf die kalkulierte Beteiligungssumme in %	0,79 % *)
Ausschüttungsertrag nach Steuern in % (bei Ertragsausschüttung und Höchststeuersatz inkl. SolZ) *)	-0,17 %

*) 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 43,24 % 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	98,82
2. Genehmigung des Liquiditätsüberschusses 2012	98,78
3. Entlastung persönlich haftender Gesellschafter	95,62
4. Entlastung Treuhandkommanditistin	94,01
5. Bestellung Ebner Stolz Mönning Bachem GmbH & Co. KG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft zur Abschlussprüferin für das Geschäftsjahr 2013	99,31

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 55,43 % 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	98,07
2. Klarstellung der Geschäftsführungsbefugnis der KC Beteiligungs GmbH	97,09

Damit wurde allen Beschlussanträgen mit der erforderlichen Mehrheit zugestimmt.



6. Fondsdaten

Firma: (31.12.2013)	Dreiländer Beteiligung Objekt DLF 94/17 - Walter Fink - KG			
Handelsregister:	Stuttgart HRA 728977 (vormals München HRA 69693)			
Tag der Eintragung:	14.08.2013 (13.05.1994)			
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 31.12.2045			
Gesellschafter:	Komplementär Walter Fink: 12.800.000,00 DM 6.544.536,08 EUR (1,0258 %) Kommanditisten: ATC GmbH 15.951,00 DM 8.155,62 EUR (0,0013 %) KC Beteiligungs GmbH (KCB) 5.000,00 DM 2.556,46 EUR (0,0004 %) balandis Verwaltungs GmbH (vormals KC Verwaltungs GmbH) 5.000,00 DM 2.556,46 EUR (0,0004 %) Treugeber 1.270.410.000,00 DM 649.550.318,79 EUR (101,8080 %) Austritte Treugeber -33.672.500,00 DM -17.216.474,98 EUR (-2,6984 %) Kündigungen -1.715.000,00 DM -876.865,58 EUR (-0,1374 %) Summe 1.247.848.451,00 DM 638.014.782,85 EUR (100,0000 %)			
Anzahl Anteile:	19.176 (Stand 31.12.2013)			
Haftung der Kommanditisten:	Beschränkt sich grundsätzlich auf die im Handelsregister eingetragene Hafteinlage in Höhe von EUR 63.208.512,00 (Stand: 31.12.2013)			
Platzierung/Schließung:	1994/1997			
Durchführung der Investitionen:	1994-1999			
Gesamtinvestitionssumme:	(prospektiert DM)	(tatsächlich DM)	(prospektiert EUR)	(tatsächlich EUR)
Eigenkapital:	1.283.225.951,00	1.283.225.951,00	656.103.010,49	656.103.010,49
Aufnahme KCV; KCB:	0,00	10.000,00	0,00	5.112,92
Grundsschuld BRD (netto):	410.322.000,00	260.421.600,00	209.794.307,28	133.151.449,77
Grundsschuld USA (netto):	0,00	140.677.056,37	0,00	71.927.036,79
Lombardrahmenvertrag:	520.000.000,00	510.000.000,00	265.871.778,22	260.758.859,41
Gesamtinvestitionen:	2.213.547.951,00	2.194.334.607,37	1.131.769.095,98	1.121.945.469,38
Abweichung der Investitionsphase:	keine			
Austritte:	keine			
Kündigungen:	Gemäß § 19 Abs. 2 des Gesellschaftsvertrages wurden Gesellschaftsanteile mit einem Nominalkapital in Höhe von EUR 65.923.421,32 mit Ablauf des 31.12.2013 gekündigt. Des Weiteren reduziert sich das Beteiligungskapital im Jahr 2013 aufgrund einer außerordentlichen Kündigung um nominal EUR 43.459,81.			
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 99.791.394,96 bzw. 15,64 % am Gesamtbeteiligungskapital des DLF 94/17.

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 / Kündigungen

Ein Gesellschaftsanteil mit einem Nominalkapital in Höhe von EUR 43.459,81 wurde mit Ablauf des 31.03.2013 außerordentlich gekündigt.

Gemäß § 19 Abs. 2 des Gesellschaftsvertrages wurden Gesellschaftsanteile mit einem Nominalkapital in Höhe von EUR 65.923.421,32 mit Ablauf des 31.12.2013 gekündigt. Hierauf entfallen Auseinandersetzungsguthaben gemäß § 23 des Gesellschaftsvertrages in Höhe von insgesamt EUR 8.254.252,65.

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 94/17

- 21 -

1. Bilanz zum 31.12.2013

	Buchwert 31.12.2013 EUR	Vorjahr EUR	Buchwert 31.12.2013 EUR	Vorjahr EUR
AKTIVA				
A. Anlagevermögen				
I. Immaterielle Vermögensgegenstände				
1. Selbst geschaffene gewerbliche Schutzrechte u. ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	0,00	0,00	6.544.536,08	6.544.536,08
2. Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	72.091,36	2,00	631.470.246,77	631.766.796,07
3. Geschäfts- oder Firmenwert	0,00	0,00	638.014.782,85	638.311.332,15
4. Geleistete Anzahlungen	72.091,36	2,00		
II. Sachanlagen				
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Bauten einschl. d. Bauten auf fremden Grundst.	137.534.495,24	142.160.126,76	-4.877.888,62	-4.760.809,91
2. Technische Anlagen und Maschinen	0,00	0,00	-478.656.166,18	-467.572.577,72
3. Andere Anlagen, Betriebs- u. Geschäftsausst.	1.738.147,31	1.949.155,75	-483.534.054,80	-472.333.387,63
4. Geleistete Anzahlungen u. Anlagen im Bau	0,00	227.145,53	154.480.728,05	165.977.944,52
III. Finanzanlagen	139.272.642,55	144.336.428,04		
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	39.262.450,00	68.144.012,56	909.190,00	465.890,00
4. Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	0,00	0,00	909.190,00	465.890,00
5. Wertpapiere des Anlagevermögens	0,00	0,00	0,00	0,00
6. Sonstige Ausleihungen	0,00	0,00	0,00	0,00
B. Umlaufvermögen				
I. Forderungen u. sonst. Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus Lieferungen u. Leistungen	75.569,69	1.024.381,55	41.931.452,10	49.219.448,35
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	0,00	0,00	0,00	0,00
3. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	14.665.448,12	65.275,70	430.068,59	900.444,10
4. Sonstige Vermögensgegenstände	1.206.485,08	1.015.871,76	416.724,23	404.048,74
II. Wertpapiere	0,00	0,00	379.264,19	452.130,70
III. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks	4.002.731,54	2.835.290,33	43.157.509,11	50.976.071,89
C. Rechnungsabgrenzungsposten	0,00	0,00	9.991,18	1.355,53
	<u>198.557.418,34</u>	<u>217.421.261,94</u>	<u>198.557.418,34</u>	<u>217.421.261,94</u>



2. Erläuterungen zur Bilanz

a. Aktiva

1. Anlagevermögen

Immaterielle Vermögensgegenstände

	Berichtsjahr			Vorjahr		
Buchwert per	31.12.2013	EUR	72.091,36	31.12.2012	EUR	2,00

Bei den immateriellen Vermögensgegenständen handelt es sich um Software.

Sachanlagen

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

	Berichtsjahr			Vorjahr		
Buchwert per	31.12.2013	EUR	139.272.642,55	31.12.2012	EUR	144.336.428,04

Bei den ausgewiesenen Sachanlagen handelt es sich um folgende Objekte:

- SI-Centrum, Stuttgart, Phase I
- SI-Centrum, Stuttgart, Phase II
- SI-Appartements, 126 Appartements, Stuttgart
- Seniorenresidenz am Golfplatz, Baden-Baden

Im Berichtsjahr wurden außerplanmäßige Abschreibungen auf im Sachanlagevermögen enthaltene Gebäude in Höhe von EUR 1.212.690,64 (Vorjahr: EUR 0,00) sowie Zuschreibungen auf Gebäude in Höhe von EUR 2.390.563,45 (Vorjahr: EUR 11.027.087,41) vorgenommen. Der Buchwert der "Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken" beträgt zum Stichtag EUR 137.534.495,24 (Vorjahr EUR 142.160.126,76). Der Wert gemäß eingeholter Gutachten beträgt EUR 163.200.000,00 (Vorjahr EUR 161.500.000,00).

Finanzanlagen

	Berichtsjahr			Vorjahr		
Buchwert per	31.12.2013	EUR	39.262.450,00	31.12.2012	EUR	68.144.012,56

Beteiligung DLF-Immobilienportfolio - KC Beteiligungs GmbH & Co. KG:

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 in Höhe von EUR 12.913.855,55 (Vorjahr: Zuschreibungen EUR 2.747.622,06) vorgenommen. Per 31.12.2013 beträgt der Nominalanteil an der DLF-Immobilienportfolio - KC Beteiligungs GmbH & Co. KG 19,04 %.



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

Bruttoanlagespiegel

	Anschaffungs- / Herstellungskosten		Kumulierte Abschreibungen				Buchwerte				
	Stand 01.01.2013 EUR	Zugänge EUR	Abgänge EUR	Zugänge EUR	Zuschrei- bungen EUR	Umbu- chungen EUR	Abgänge EUR	Stand 31.12.2013 EUR	Stand 31.12.2012 EUR		
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	1.168,68	3.645,17	92.218,12	0,00	97.031,97	1.166,68	23.773,93	0,00	24.940,61	72.091,36	2,00
Immaterielle Vermögensgegenstände	1.168,68	3.645,17	92.218,12	0,00	97.031,97	1.166,68	23.773,93	0,00	24.940,61	72.091,36	2,00

**Stuttgart International
(SI Phase I), Stuttgart**

Grund und Boden	9.053.704,74	0,00	0,00	0,00	9.053.704,74	0,00	0,00	0,00	9.053.704,74	9.053.704,74	9.053.704,74	
Gebäude	269.892.613,84	0,00	0,00	269.892.613,84	203.992.763,71	3.402.988,45	2.390.563,45	0,00	205.005.188,71	64.887.425,13	65.899.850,13	
Außenanlagen	2.019.851,39	0,00	0,00	2.019.851,39	2.019.847,39	0,00	0,00	0,00	2.019.847,39	4,00	4,00	
Betriebs- und Geschäftsausstattung	15.711.490,06	48.294,75	134.927,41	0,00	15.894.712,22	13.917.378,05	351.075,83	0,00	14.268.453,88	1.626.258,34	1.794.112,01	
Anlagen im Bau	227.145,53	0,00	-227.145,53	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	227.145,53	
	296.904.805,56	48.294,75	-92.218,12	0,00	296.860.882,19	219.929.989,15	3.754.064,28	2.390.563,45	0,00	221.293.489,98	75.567.392,21	76.974.816,41

**Stuttgart International
(SI Phase II), Stuttgart**

Grund und Boden	6.553.787,98	0,00	0,00	6.553.787,98	0,00	0,00	0,00	0,00	6.553.787,98	6.553.787,98	6.553.787,98
Gebäude	131.673.918,02	0,00	0,00	131.673.918,02	89.417.975,53	2.094.442,47	0,00	0,00	91.512.418,00	40.161.500,02	42.255.942,49
Betriebs- und Geschäftsausstattung	11.164.584,13	0,00	0,00	11.164.584,13	11.021.249,50	37.035,43	0,00	0,00	11.058.284,93	106.299,20	143.334,63
	149.392.290,13	0,00	0,00	149.392.290,13	100.439.225,03	2.131.477,90	0,00	0,00	102.570.702,93	46.821.587,20	48.953.065,10

**Stuttgart Internationals
(SI Apartments), Stuttgart**

Grund und Boden	706.821,47	0,00	0,00	706.821,47	0,00	0,00	0,00	0,00	706.821,47	706.821,47	706.821,47
Gebäude	12.849.892,37	0,00	0,00	12.849.892,37	2.524.798,18	1.344.036,19	0,00	0,00	3.868.834,37	8.981.058,00	10.325.094,19
Betriebs- und Geschäftsausstattung	98.008,19	0,00	0,00	98.008,19	86.301,08	6.119,34	0,00	0,00	92.420,42	5.587,77	11.707,11
	13.654.722,03	0,00	0,00	13.654.722,03	2.611.099,26	1.350.155,53	0,00	0,00	3.961.254,79	9.693.467,24	11.043.622,77



2. Umlaufvermögen

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

	Berichtsjahr		Vorjahr	
Buchwert per	31.12.2013	EUR 15.947.502,89	31.12.2012	EUR 2.105.529,01

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 4.002.731,54	31.12.2012	EUR 2.835.290,33

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 154.480.728,05

Der Buchwert setzt sich wie folgt zusammen:

Kapitalkonto I (Beteiligungskapital)	EUR 638.014.782,85
Kapitalkonto II	EUR -483.534.054,80

Das Kapitalkonto I weist das prospektierte Beteiligungskapital von EUR 655.157.120,51 zuzüglich der Überzeichnung von EUR 945.889,98 aus. 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.

Das Beteiligungskapital verringerte sich durch erfolgte Austritte/Kündigungen von Beteiligten bis 2013 in Höhe von insgesamt EUR 18.093.340,56.



Das Kapitalkonto II setzt sich zusammen aus dem eingezahlten Agio von EUR 31.572.848,84 sowie den aufgelaufenen Jahresergebnissen für den Zeitraum 1994 bis 2013 in Höhe von EUR -318.421.914,67 und der aufgelaufenen Ausschüttungen für diesen Zeitraum in Höhe von EUR -196.684.988,97.

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	909.190,00	31.12.2012	EUR	465.890,00

Die Rückstellungen des Jahres 2013 enthalten EUR 409.600,00 für ausstehende Rechnungen, EUR 191.690,00 für Rechts- und Beratungskosten, EUR 19.700,00 für Kosten zur Prüfung und Veröffentlichung des Jahresabschlusses, sowie EUR 288.200,00 für ungewisse Verbindlichkeiten.

3. Verbindlichkeiten

	Berichtsjahr			Vorjahr		
Buchwert per	31.12.2013	EUR	43.157.509,11	31.12.2012	EUR	50.976.071,89

In den Verbindlichkeiten sind die Grundsulddarlehen für das Objekt Stuttgart International, Phase I und II, Stuttgart, das Grundsulddarlehen für das Objekt SI-Appartements, Stuttgart sowie das Grundsulddarlehen für das Objekt Seniorenresidenz am Golfplatz, Baden-Baden in Höhe von EUR 41.931.452,10 sowie Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistung enthalten.

4. Rechnungsabgrenzungsposten

	Berichtsjahr			Vorjahr		
Buchwert per	31.12.2013	EUR	9.991,18	31.12.2012	EUR	1.355,53



3. 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>					
Mieterträge Vorjahre	0,00	0,00	0,00	0,00	
Mietgarantie	0,00	50.000,00	0,00	50.000,00	
Ertrag Miete Fremdnutzung	13.538.147,11	12.002.194,99	13.797.763,25	11.178.664,63	
Ertrag Nebenkosten-Vorauszahlung	3.119.042,89	3.082.480,74	3.314.861,31	2.876.981,62	
Ertrag Miete Umsatzmiete	1.396.015,76	1.087.680,15	1.396.015,76	890.740,86	
Ertrag aus Betriebskostenpauschale	131.886,58	130.102,68	127.477,54	123.122,42	
Abrechnungsergebnis Nebenkosten	430.436,01	294.799,29	399.102,68	607.398,11	
Erwartete Forderung aus NK-Abrg.	443.000,00	0,00	0,00	0,00	
Vereinnahmte Umsatzsteuer	0,00	0,00	2.202.309,92	1.520.901,36	
Umsatzsteuererstattungen	0,00	0,00	0,00	317.253,87	
Zahlungsdifferenzen	-13,84	-12,76	0,00	0,00	
Erlösschmälerung Vermietung	-69.230,70	-4.731,41	0,00	0,00	
	18.989.283,81	16.642.513,68	21.237.530,46	17.565.062,87	-2.248.246,65
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	11.482,35	0,00	0,00	0,00	
Skonto-Ertrag	16.975,88	9.475,45	0,00	0,00	
Ertrag aus Währungskursdifferenzen	595,87	531,29	0,00	0,00	
Ertrag aus Kleindifferenzen Rech-	0,04	0,04	0,00	0,00	
Ertrag Kursdifferenz Quellensteuer	0,00	0,00	0,00	0,00	
Ertrag Differenz einbeh. ZAST/SolZ	0,00	0,00	0,00	0,00	
Ertrag tolerierte Differenz/ Sachkontenanlage	0,00	0,02	0,00	0,00	
Ertrag aus Auflösung von Rückstellungen	40.814,38	36.693,22	0,00	0,00	
Ertrag aus Zuschreibungen auf Sachanlagen	2.390.563,45	11.027.087,41	0,00	0,00	
Ertrag aus Zuschreibung beteiligte Unternehmen	0,00	2.747.622,06	0,00	0,00	
Sonstige betriebliche Erträge	0,00	24.194,68	0,00	0,00	
Sonstige Erlöse	40.634,28	62.920,30	46.180,35	60.562,40	
Gewinn Abfindungsmehrwert	904,00	2.266,03	0,00	0,00	
Erlöse Ersatzbeschaffung	0,00	0,00	0,00	0,00	
Vorsteuerkorrektur Rechnungsänderung	75,59	36.331,89	0,00	0,00	
Erträge aus VSt-Berichtigung § 15a UStG	3.899,97	3.654,72	0,00	0,00	
Pauschalierte EWB auf Forderungen	181.515,10	0,00	0,00	0,00	
	2.687.460,91	13.950.777,11	46.180,35	60.562,40	2.641.280,56
5. Materialaufwand	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
6. Personalaufwand	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00



	GuV-Rechnung	GuV-Rechnung	Einnahmen-Überschuss-Rechnung	Einnahmen-Überschuss-Rechnung	Abweichung GuV / EÜ
	2013 EUR	Vorjahr EUR	2013 EUR	Vorjahr EUR	EUR
7. Abschreibungen					
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen					
- Abschreibung Gebäude	5.803.504,33	5.677.724,48	7.851.606,56	7.851.606,56	
- Abschreibung Einrichtung	394.230,60	387.947,37	394.240,71	387.957,48	
- Sofortabschreibung GWG Betriebsausstattung	0,00	0,00	0,00	0,00	
- Außerplanmäßige Abschreibung auf Sachanlagen	1.212.690,64	0,00	0,00	0,00	
- Abschreibung auf immaterielle Vermögensgegenstände	23.773,93	0,00	23.773,93	0,00	
	7.434.199,50	6.065.671,85	8.269.621,20	8.239.564,04	
b) auf Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens, soweit diese die in der Kapitalgesellschaft üblichen Abschreibungen überschreiten	0,00	0,00	0,00	0,00	
	7.434.199,50	6.065.671,85	8.269.621,20	8.239.564,04	-835.421,70
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen					
Instandhaltungskosten	2.613.271,82	5.492.837,66	2.554.708,15	5.236.574,96	
Versicherungen	436.956,05	436.534,29	436.956,05	436.534,29	
Aufwendungen aus Währungskursdifferenzen	0,93	0,02	0,00	0,00	
Aufwendungen aus Währungsbewertung	14.203,34	1.464,19	0,00	0,00	
Aufwand Kursdifferenzen	0,00	0,00	0,00	0,00	
Aufwand Differenz Einbehalt ZAST/SolZ	0,00	0,00	0,00	0,00	
Realisierte Kursverluste	0,00	0,00	0,00	0,00	
Hausgeldzahlungen	184.545,04	0,00	156.384,19	0,00	
Betriebskosten	3.558.303,98	3.098.126,80	3.258.831,33	3.394.184,91	
Kleinteile/-Material	784,52	1.465,58	784,52	1.465,58	
Gebühren/Sonstige Kreditverträge	1.124,84	1.124,84	1.124,84	0,00	
Maklerkosten/Vermietungsanzeigen	487,28	672,06	483,94	565,62	
Marketingkosten	201,77	201,77	201,77	201,77	
Rechts- und Beratungskosten	226.148,22	423.109,01	271.155,79	233.405,40	
Abschluss- und Prüfungskosten	19.743,78	63.544,53	92.593,32	1.409.393,02	
Verlust Abfindungsmehrwert	7.002,84	2.064,92	0,00	0,00	
Sachverständige/Gutachterkosten	20.520,66	17.805,27	17.667,92	47.555,27	
Laufende Gebühren	1.114.927,64	984.297,71	1.077.949,09	759.272,00	
Sonstige Kosten	12.234,32	1.082,00	10.665,48	3.017,78	
Beiträge/Gebühren	10.194,75	28.255,69	12.583,40	26.882,04	
Nebenkosten Geldverkehr	7.522,68	137.750,86	7.494,34	137.274,40	
Aufwand Forderungen wegen Uneinbringlichkeit	421.662,87	19.755,04	0,00	0,00	
Mindererlös aus Anlagenabgang	1.249.308,44	0,00	0,00	0,00	
Aufwand aus pauschalierter EWB auf Forderungen	0,00	267.383,21	0,00	0,00	
Bezahlte Vorsteuer	0,00	0,00	745.033,92	1.376.177,57	
Umsatzsteuerzahlungen	0,00	0,00	1.386.281,89	0,00	
	9.899.145,77	10.977.475,45	10.030.899,94	13.062.504,61	-131.754,17



	GuV-Rechnung	GuV-Rechnung	Einnahmen-Überschuss-Rechnung	Einnahmen-Überschuss-Rechnung	Abweichung GuV / EÜ
	2013 EUR	Vorjahr EUR	2013 EUR	Vorjahr EUR	EUR
9. Erträge aus Beteiligungen					
Erträge aus Firmenbeteiligungen	735,98	33.141,26	0,00	0,00	
Korrektur Beteiligungsertrag	0,00	-33.141,26	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	-941.307,46	209.044,44	
- Vermietung und Verpachtung USA (Progressionsvorbehalt)	0,00	0,00	0,00	-850.434,10	
- Sonstige §23 EStG	0,00	0,00	5.824.417,27	7.667,72	
- Kapitalvermögen mit AbgSt	0,00	0,00	2.597,24	14.333,12	
- Kapitalvermögen ohne AbgSt	0,00	0,00	22.381,60	33.010,07	
	735,98	0,00	4.908.088,65	-586.378,75	-4.907.352,67
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	42.767,68	17.640,69	1.049,39	1.552,59	
CinemaxX Zinsen+Agio	0,00	0,00	0,00	25.380,14	
Bankzinsen	2.058,80	8.384,91	2.682,21	14.445,92	
Festgeldzinsen	0,00	0,00	0,00	0,00	
<i>davon aus verbundenen Unternehmen</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	
	44.826,48	26.025,60	3.731,60	41.378,65	41.094,88
12. Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens	12.913.855,55	0,00	0,00	0,00	12.913.855,55
13. Zinsen und ähnliche Aufwendungen					
Zinsen Darlehen	2.248.661,88	2.538.270,23	2.248.661,88	2.538.514,23	
Aufwand aus Bankzinsen	621,57	10.747,27	621,57	10.747,27	
Sonstige Zinsen und ähnliche Aufwendungen	13.565,78	13.767,38	140,55	782,37	
<i>davon aus verbundenen Unternehmen</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	
	2.262.849,23	2.562.784,88	2.249.424,00	2.550.043,87	13.425,23
14. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	-10.787.742,87	11.013.384,21	5.645.585,92	-6.771.487,35	-16.433.328,79
15. Außerordentliche Erträge	0,00	0,00	0,00	0,00	
16. Außerordentliche Aufwendungen	0,00	0,00	0,00	0,00	
17. Außerordentliches Ergebnis	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 Baden-Baden	9.003,64	9.003,64	9.003,64	9.003,64	
Grundsteuer SI-Centrum	623.285,08	623.285,08	623.285,08	623.285,08	
	632.288,72	632.288,72	632.288,72	632.288,72	0,00
20. Jahresüberschuss / Jahresfehlbetrag Einnahmen-Überschuss	-11.420.031,59	10.381.095,49	5.013.297,20	-7.403.776,07	-16.433.328,79



Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

An die **Dreiländer Beteiligung Objekt DLF 94/17 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 94/17 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 94/17 - Geschäftsjahr per Dezember 2013**

	kumulierte Werte 2013	kumulierte Werte 2012
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	- 10.833.305,33 EUR	10.987.358,61 EUR
Außerordentliches Ergebnis	0,00 EUR	0,00 EUR
Erträge aus Firmenbeteiligungen	735,98 EUR	0,00 EUR
Zinserträge	44.826,48 EUR	26.025,60 EUR
Steuern vom Einkommen und Ertrag	0,00 EUR	0,00 EUR
Sonstige Steuern	- 632.288,72 EUR	- 632.288,72 EUR
abgef. Gewinn aus EAV (-) / Ertrag aus Verlustübernahme (+)	0,00 EUR	0,00 EUR
* Jahresüberschuss (+) / -fehlbetrag (-) gemäß GuV	- 11.420.031,59 EUR	10.381.095,49 EUR
Afa Finanzanlagevermögen	12.913.855,55 EUR	0,00 EUR
Afa Vermögensgegenstände	7.410.425,57 EUR	6.065.671,85 EUR
Afa immaterielle Vermögensgegenstände	23.773,93 EUR	0,00 EUR
Zuschreibung Vermögensgegenstände	- 2.390.563,45 EUR	- 13.774.709,47 EUR
Korrektur Beteiligungsertrag / (HFA)	0,00 EUR	33.141,26 EUR
Ertrag/Aufwand aus Währungsneubewertung	2.126,04 EUR	932,91 EUR
Ertrag/Aufwand aus Pachterneuerung	0,00 EUR	0,00 EUR
Ertrag/Aufwand aus pauschalierter Einzelwertberichtigung (pEWB)	- 181.515,10 EUR	267.383,21 EUR
Ertrag/Aufwand aus Abgang von Anlagevermögen	1.249.308,44 EUR	0,00 EUR
Abzinsung Forderung	0,00 EUR	0,00 EUR
* Summe Abschreibungen / EWB / Abzinsung / Währungsbewertung	19.027.410,98 EUR	- 7.407.580,24 EUR
Veränderung Rückstellungen	443.300,00 EUR	- 1.203.701,25 EUR
Veränderung Forderungen (ohne pEWB / Abzinsung / Pachterneuerung)	952.516,28 EUR	- 862.071,21 EUR
Veränderung Forderungen/Verbindlichkeiten aus Umsatzsteuer	6.645,57 EUR	622.507,90 EUR
Veränderung übrige sonstige Forderungen/Verbindlichkeiten	0,00 EUR	0,00 EUR
Veränderung Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	- 470.375,51 EUR	819.266,55 EUR
Veränderung andere Verbindlichkeiten	- 12.225,72 EUR	- 203.275,39 EUR
Veränderung aktive/passive Rechnungsabgrenzungsposten	8.635,65 EUR	- 1.063,63 EUR
* Summe Veränderung AKTIVA/PASSIVA	928.496,27 EUR	- 828.337,03 EUR
** Cash aus lfd. Geschäftstätigkeit	8.535.875,66 EUR	2.145.178,22 EUR
Veränderung immaterielle Vermögensgegenstände	- 95.863,29 EUR	0,00 EUR
Veränderung Sachanlagen	43.923,37 EUR	- 808.022,90 EUR
Veränderung Pachterneuerung	0,00 EUR	0,00 EUR
Veränderung Finanzanlagen	140.000,00 EUR	312.806,00 EUR
** Cash aus lfd. Investitionstätigkeit	88.060,08 EUR	- 495.216,90 EUR
Veränderung Kapital / Ausschüttungen	- 157.273,88 EUR	- 39.950,83 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)	- 21.773,85 EUR	68.727,72 EUR
Veränderung Verbindlichkeiten bet./verb. Unternehmen	12.675,49 EUR	- 466.433,51 EUR
Veränderung sonstige Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	- 4.069,38 EUR	4.069,38 EUR
Veränderung langfristiger Verbindlichkeiten	- 7.260.661,16 EUR	- 241.992,08 EUR
** Cash aus lfd. Finanzaktivitäten	- 7.431.102,78 EUR	- 675.579,32 EUR
***Cash aus Geschäftstätigkeit	8.535.875,66 EUR	2.145.178,22 EUR
***Cash aus Investitionstätigkeit	88.060,08 EUR	- 495.216,90 EUR
***Cash aus Finanzaktivitäten	- 7.431.102,78 EUR	- 675.579,32 EUR
**** Zunahme / Abnahme von Cash	1.192.832,96 EUR	974.382,00 EUR
zzgl. wechselkursbedingte Änderung des Finanzmittelfonds (FMF)	- 2.126,04 EUR	- 932,91 EUR
zzgl. FMF zu Beginn der Periode	2.812.024,62 EUR	1.838.575,53 EUR
***** Stand Finanzmittelfonds am Ende der Periode	4.002.731,54 EUR	2.812.024,62 EUR

Überleitung zum Liquiditätsüberschuss

Cashflow aus der lfd. Geschäftstätigkeit	8.535.875,66 EUR	2.145.178,22 EUR
abzgl. wechselkursbedingte Änderung des FMF	- 2.126,04 EUR	- 932,91 EUR
abzgl. Neuaufnahme Darlehen	0,00 EUR	0,00 EUR
abzgl. Veränderung sonstige Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	0,00 EUR	- 4.069,38 EUR
abzgl. Tilgung langfristiger Darlehen	- 7.260.661,16 EUR	- 7.030.992,08 EUR
zzgl. Rückzahlung Wandelschuldverschreibung CinemaxX	0,00 EUR	312.806,00 EUR
***** Liquiditätsüberschuss	1.273.088,46 EUR	- 4.578.010,15 EUR

