



Dreiländer-Fonds Geschäftsbericht 2013

DLF 97/26



Schweiz-Deutschland-USA
Dreiländer Beteiligung Objekt
- Stuttgart DLF 97/26 -
KC Beteiligungs GmbH & Co. KG
seit 12.08.2013:
balandis 97/26 GmbH & Co. KG
seit 01.07.2014:
balandis 97/26 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	17
Bestätigungsvermerk	31
Anlage	32



Das Jahr 2013 aus der Sicht der Geschäftsführung

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

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

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

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

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

balandis 97/26 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

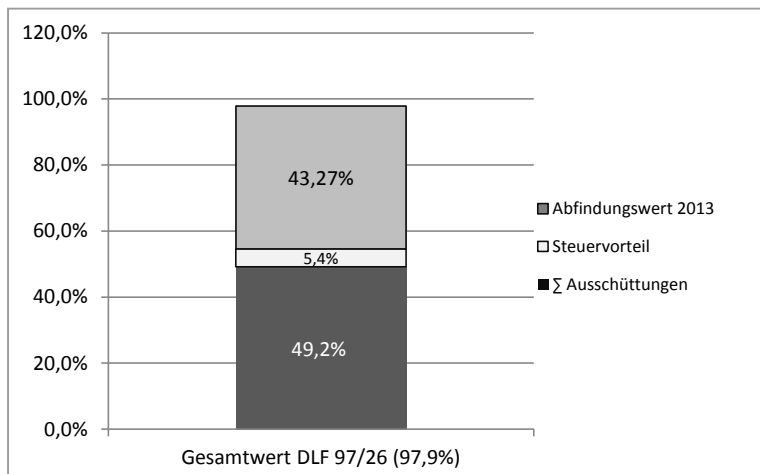
Helmut Cantzler
Geschäftsführer



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	1.060.677,07	1,68	1.025.816,50	1,36
GuV-Ergebnis	-5.695.428,75	-9,01	-2.006.287,06	-2,65
Abschreibung auf Sachanlagen im Geschäftsjahr	457.495,04	0,72	3.718.795,57	4,92
Abschreibung auf Finanzanlagen im Geschäftsjahr	5.567.979,42	8,81	0,00	0,00
Tilgungsleistung/Darlehensrückführung im Geschäftsjahr	854.139,04	1,35	725.087,80	0,96
Liquide Mittel	4.049.253,24	6,40	4.721.426,41	6,25
Liquiditätsüberschuss	188.594,20	0,298	757.308,38	1,002



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
Liquiditätsausschüttung	30,50	0,298	102,46	1,002
GuV-Ergebnis	-921,12	-9,01	-271,43	-2,65
Anteilige Tilgung	138,14	1,35	98,10	0,96
Steuerliches Ergebnis	374,76	3,66	96,12	0,94
Einbehaltene ZAST/SolZ	0,08	0,0008	0,58	0,006

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 USA - Geschäftsimmobilien

Beteiligung an Highwoods DLF 97/26 DLF 99/32 L.P.

Gemäß Beschluss 1/2011 (Vorlage vom 16.09.2011) hat die Gesellschaft (DLF 97/26) ihren als Limited Partner gehaltenen Kapitalanteil von 39,4 % an der Highwoods DLF 97/26 DLF 99/32 L.P. in die DLF Immobilienportfolio Corporation, USA, eine 100 %-ige Tochterkapitalgesellschaft der DLF-Immobilienportfolio - KC Beteiligungs GmbH & Co. KG (IPKG) eingebracht. Im Gegenzug erhielt die Gesellschaft, dem Wert der eingebrachten Beteiligung in Höhe von EUR 18.146.411,55 entsprechend, weitere Kommanditanteile an der IPKG. Die Beteiligungsquote an der IPKG hat sich dadurch von rund 4,1 % auf 8,3 % erhöht. Das Kommanditkapital der IPKG veränderte sich unter der Berücksichtigung weiterer Kapitalerhöhungen und Reduzierungen durch Schwestergesellschaften des DLF 97/26 sowie erforderlicher Umgliederungen zwischen festem und variablem Kapitalkonto von rund TEUR 356.218 auf rund TEUR 375.299 per 01.01.2012.



b. Investitionsteil Deutschland - Gewerbeimmobilien

CinemaxX Regensburg

Objektdaten

Standort:	Regensburg
Grundstücksfläche:	ca. 2.391 qm
Abschluss Kaufvertrag:	26.11.1997
Kaufpreis:	EUR 19.940.383,37 / DM 39.000.000,00 (netto)
	Abweichungen zum Prospekt: keine
Fertigstellung:	November 1998
Gutachterwert 31.12.2013:	EUR 15.700.000,00 (Marktwert bei Fortführung)
	EUR 10.990.000,00 (Marktwert bei kurzfristigem Verkauf, sog. forced sale values)
Mieter:	CinemaxX Entertainment GmbH & Co. KG
Jährliche Anfangsmiete:	EUR 1.749.156,63
Miete 2013:	EUR 1.874.890,44
Mietvertragslaufzeit:	31.07.2023
Mietoption:	2 x 5 Jahre
Wertsicherung:	In den ersten 3 Jahren ab Mietbeginn (bis November 2001) gibt es keine Mieterhöhung. Nach Ablauf von 3 Jahren verändert sich die Miete im gleichen prozentualen Verhältnis, wie sich der vom Statistischen Bundesamt bekannt gegebene Lebenshaltungskostenindex eines 4-Personen-Haushaltes von Arbeitern und Angestellten mit mittlerem Einkommen in den alten Bundesländern (Tabelle 1985 = 100 %) gegenüber seinem Stand zum Zeitpunkt des Mietbeginns verändert hat. Weitere Mietanpassungen erfolgen alle 3 Jahre, wobei die prozentuale Veränderung des genannten Indizes gegenüber seinem Stand am letzten Stichtag, an dem eine Anpassung vorzunehmen war, maßgeblich ist.
	Sonderregelung für die ersten 20 Jahre: Ändert sich der Lebenshaltungskostenindex jeweils in Abständen von je 12 Monaten um mehr als 4 %, so bleibt die diese Grenze übersteigende Änderung bei der Mietanpassung unberücksichtigt. Die Anpassung erfolgt in Höhe der Summe der Veränderungen der jeweils ermittelten zulässigen Indexänderung für die abgelaufenen drei Zwischenabrechnungszeiträume. Der tatsächliche Index stellt aber die Berechnungsbasis für den nächsten Index-Jahres-Zeitraum dar.
	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:	Sämtliche mit der Nutzung, Verwaltung und Bewirtschaftung des Mietgegenstandes zusammenhängenden Betriebs- und Nebenkosten, einschließlich sämtlicher Versicherungen - ausgenommen der Mietausfallversicherung - Verwaltergebühren bis 1 % des Mietzinses, öffentliche Abgaben, etc., zuzüglich Umsatzsteuer, auch soweit diese nicht umlagefähig sind, trägt der Mieter.

Vermietungssituation

Eine besucherabhängige Umsatzmiete konnte im Jahr 2013 nicht erzielt werden.

**Objektzustand**

Es erfolgte eine Begehung zum Unterhaltungs- und Bauzustand des Objektes „CinemaxX Regensburg“, welche dem Objekt einen guten bis befriedigenden Unterhaltungs- und Bauzustand bescheinigt.

Versicherungsschutz

Gemäß Rahmenvertrag unter der Federführung der FM Affiliated in Frankfurt, gültig seit 01.01.2005, besteht eine Mietverlustversicherung (Police-Nr.: GE 501021/282577), eine Sachversicherung (Police-Nr.: GE 501021/319190) sowie eine Haus- und Grundhaftpflichtversicherung gemäß Rahmenvertrag der Allianz Versicherungs AG (VS-Nr. GA 60/0425/1626963).

Aufgrund der Terrorismusereignisse am 11.09.2001 haben die Versicherer seit 01.01.2002 Schadensfälle durch Terror ausgeschlossen. Hiervon waren auch die Sach- und Mietverlustversicherungen der DLF-Objekte betroffen. Nach einer entsprechenden Karenzzeit stehen seit Ende 2002 wieder wenige Anbieter zur Verfügung, die Terrorismusschäden decken wollen. Allerdings sind die Prämien so extrem hoch, dass die Beteiligungsgesellschaft auf diesen zusätzlichen Abschluss verzichtet hat.

Finanzierung

Grundschulddarlehen, ursprünglich lt. Darlehensvertrag	EUR 11.964.230,02 / DM 23.400.000,00
Disagio	10 % (EUR 1.196.423,00 / DM 2.340.000,00)
Zins bis 31.12.2007	4,60 % p.a.
Zins ab 01.01.2008 bis 31.12.2017	5,75 % p.a.
Tilgungsbeginn	01.04.1999
Tilgung bis 31.12.2017	2,90 % p.a. zzgl. ersparter Zinsen
Kumulierte Tilgungen bis 31.12.2013	EUR 7.740.173,59
Stand Grundschulddarlehen per 31.12.2013	EUR 4.224.046,43
Bestelle Sicherheit: Eingetragen im Grundbuch zu Regensburg, Band 299, Blatt 9355, zugunsten der Berlin-Hannoverschen Hypothekensbank AG, Hannover	EUR 11.964.230,02 (DM 23.400.000,00)

c. Weitere Beteiligung

Es besteht eine Beteiligung (geleistete Einlage) über EUR 23.281.767,80 an der DLF-Immobilienportfolio - KC Beteiligungs GmbH & Co. KG (IPKG). Eingebracht wurden ursprünglich die Gelder aus der Auflösung der Schweizer Wertpapierdepots sowie in 2012 die Beteiligung an der Beteiligung Highwoods DLF 97/26 DLF 99/32 L.P.. Stand 31.12.2013 beläuft sich der Anteil auf 8,20 % (Vorjahr: 8,27 %). Die Veränderung des prozentualen Anteils im Vergleich zum Vorjahr beruht darauf, dass unsere Gesellschaft ihre Beteiligung an der IPKG teilweise gekündigt hat und gleichzeitig von Schwestergesellschaften ebenfalls Kündigungen vorgenommen wurden. Insgesamt wurden im Berichtsjahr bei der DLF-Immobilienportfolio - KC Beteiligungs GmbH & Co. KG Kapitalanteile in Höhe von nominal EUR 101.792.486,00 gekündigt.

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



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

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

Per 31.12.2013 zählen im Einzelnen hierzu folgende Objekte:

Objekte in Deutschland

Objektart	Straße	PLZ	Ort
- Geschäftshaus	Bamberger Straße 1	01187	Dresden
- gemischt genutzt	Wörthstraße 110/116 / Teilstraße	47053	Duisburg
- Altes Kaufhaus	Ossenreyerstraße 8-13/Mönchstraße	18439	Stralsund
- **Geschäftshaus	Rosa-Luxemburg-Straße 12-14	04109	Leipzig
- Geschäftshaus	Stuttgarter Straße 106 / Carl-Zeiss-Straße	70736	Fellbach
- Geschäftshaus/Hotel	Wilhelmshöher Allee 239-241 / Willy-Brandt-Platz 2	34121	Kassel
- Verwaltungsgebäude	Poppenhusenstraße 4-14	22305	Hamburg
- Einkaufscenter	Karlstraße 13-17 / Arnoldstraße 5	73614	Schorndorf
- Geschäftshaus	Elberfelder Straße 47	58095	Hagen
- Geschäftshaus/Praxen	Bahnhofstraße 12 / Luitpoldstraße 5	83022	Rosenheim
- Einzelhandel	Rathausplatz 4	91052	Erlangen
- Einzelhandel	Willy-Brandt-Platz 5	59065	Hamm
- **Einzelhandel	Bahnhofstraße 36-38	33602	Bielefeld
- **Einzelhandel	Wandsbeker Marktstraße 1	22041	Hamburg
- Einzelhandel	Marktstraße 84	46045	Oberhausen
- Reifendienst	Am Speicher 2	02977	Hoyerswerda-Seidewinkel
- Pflegeheim	Meilinger Straße 14a	87459	Pfronten
- Büro/Einkaufscenter	Eltingerstraße 56 / Römerstraße 75	71229	Leonberg
- gemischt genutzt	Lichtentalerstraße 27	76530	Baden-Baden
- Geschäftshaus	Husemannplatz 6-7	44787	Bochum
- gemischt genutzt	Eschstraße 28a	32257	Bünde
- gemischt genutzt	Hauptstraße 1	40597	Düsseldorf
- gemischt genutzt	Gustav-Schickedanz-Straße 13-17	90762	Fürth
- Geschäftshaus	Almstor 1	31134	Hildesheim
- gemischt genutzt	Kölnische Straße 9-11	34117	Kassel
- gemischt genutzt	Kreuzweg 7-9	23558	Lübeck
- gemischt genutzt	Rathausplatz 19	58507	Lüdenscheid
- gemischt genutzt	Lange Straße 1	44503	Lünen
- gemischt genutzt	Große Bleiche 15	55116	Mainz
- gemischt genutzt	Großer Domhof 8	32427	Minden
- gemischt genutzt	Friedrich-Ebert-Straße 37	41236	Mönchengladbach



-	**gemischt genutzt	Schlossstraße 22	66953	Pirmasens
-	gemischt genutzt	Bahnhofstraße 4	57072	Siegen
-	gemischt genutzt	Neue Straße 80	89073	Ulm
-	gemischt genutzt	Geschwister-Scholl-Platz 2	42275	Wuppertal
-	gemischt genutzt	Neumarktstraße 48-52	42103	Wuppertal
-	gemischt genutzt	Fritz-Reuter-Straße 32-34	01097	Dresden
-	**Senioren-Pflegezentrum	Gabriele-Münter-Straße 1	67012	Ludwigshafen-Rheingönheim
-	**Senioren-Pflegezentrum	Planstraße	67251	Freinsheim
-	Geschäftshaus	Frauentorgraben 39	90443	Nürnberg
-	Geschäftshaus	Frauentorgraben 71	90443	Nürnberg
-	Geschäftshaus	Bucher Straße 103	90419	Nürnberg
-	**Geschäftshaus	Vordere Sterngasse 2	90402	Nürnberg
-	gemischt genutzt	Luitpoldstraße 16	96052	Bamberg

Objekte in USA:

	Objektart	Objektname	Straße	Ort
-	Bürogebäude	100 Glenridge Point Parkway	Johnson Ferry Road	Atlanta, Georgia
-	Bürogebäude	200 Glenridge Point Parkway	Johnson Ferry Road	Atlanta, Georgia
-	unbebautes Grundstück	400 Glenridge Point Parkway	Johnson Ferry Road	Atlanta, Georgia
-	*Bürogebäude	Capital Plaza One	201 East Pine Street	Orlando, Florida
-	*Bürogebäude	Capital Plaza Two	301 East Pine Street	Orlando, Florida
-	*Bürogebäude	Landmark I	315 East Robinson Street	Orlando, Florida
-	*Bürogebäude	Landmark II	225 East Robinson Street	Orlando, Florida
-	*Bürogebäude	Seaside Plaza	201 South Orange Avenue	Orlando, Florida
-	Bürogebäude	Primera V	255 Primera Boulevard	Lake Mary, Florida
-	6 Bürogebäude, Einzelhandelsflächen, Parkhaus	Peachtree Center	Peachtree Street / Peachtree Center Avenue	Atlanta, Georgia
-	Bürogebäude	520 Post Oak	520 Post Oak Boulevard	Houston, Texas
-	2 Bürogebäude	Northdale Executive Center I & II	3810+3820 Northdale Boulevard	Tampa, Florida
-	**Bürogebäude	1010th Street Atlanta	1010th Street	Atlanta, Georgia
-	**2 Bürogebäude	Preston Park Financial Center	4965 + 4975 Preston Park Boulevard	Plano, Texas
-	*Bürogebäude	Cornerstone	215 Peachtree Street	Atlanta, Georgia
-	5 Bürogebäude	The Forum	Six Forks Road	Raleigh, North Carolina
-	Bürogebäude	Maitland I	2400 Lucien Way	Maitland, Florida
-	Bürogebäude	Maitland II	2600 Lucien Way	Maitland, Florida
-	Bürogebäude	Maitland III	2599 Lucien Way	Maitland, Florida
-	**Bürogebäude	One Pont Royal	4400 North Pont Parkway	Alpharetta, Georgia
-	*Bürogebäude	University Research	8740 Research Drive	Charlotte, North Carolina
-	*Bürogebäude	Glenlake North / North Tower	10 Glenlake Parkway	Atlanta, Georgia
-	*Bürogebäude	Glenlake South / South Tower	10 Glenlake Parkway	Atlanta, Georgia
-	*Bürogebäude	190 Oak Plaza	190 Oak Plaza Boulevard	Winston-Salem, North Carolina



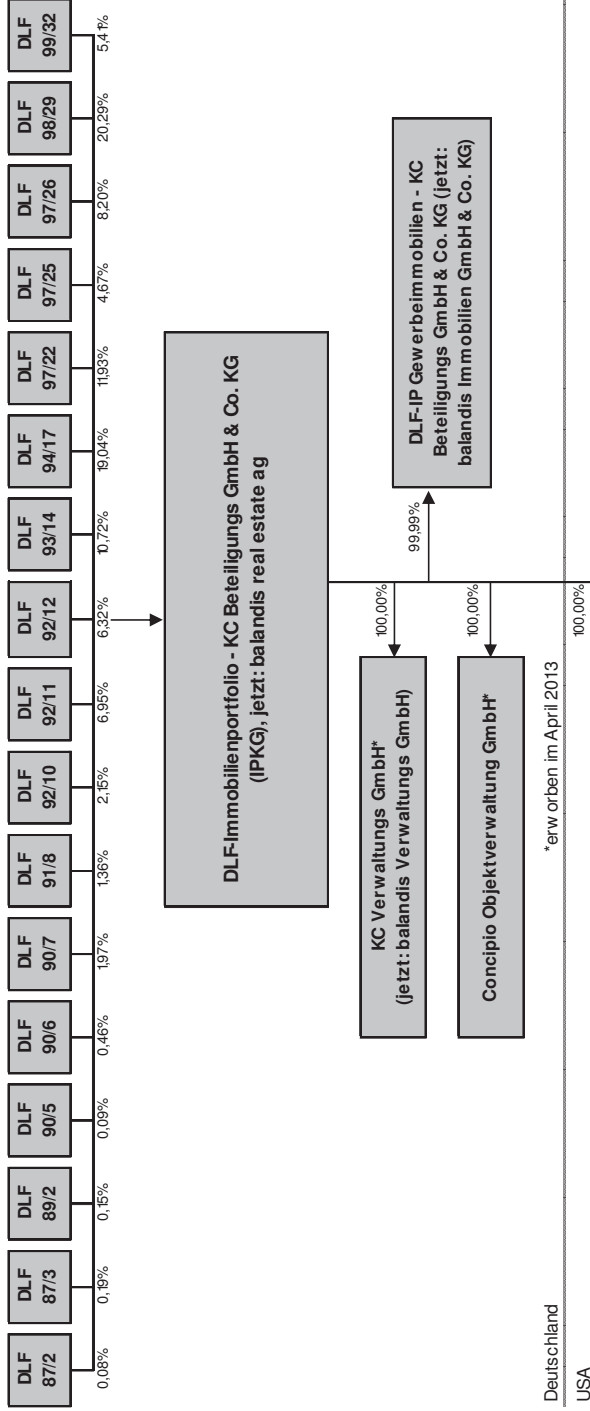
- Bürogebäude	Sand Lake	7208 Sand Lake Road	Orlando, Florida
- Bürogebäude	Eola Park Center	200 & 209 East Robinson Avenue Orange County	Orlando, Florida

* Veräußerung in 2013 / ** Veräußerung in 2014

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

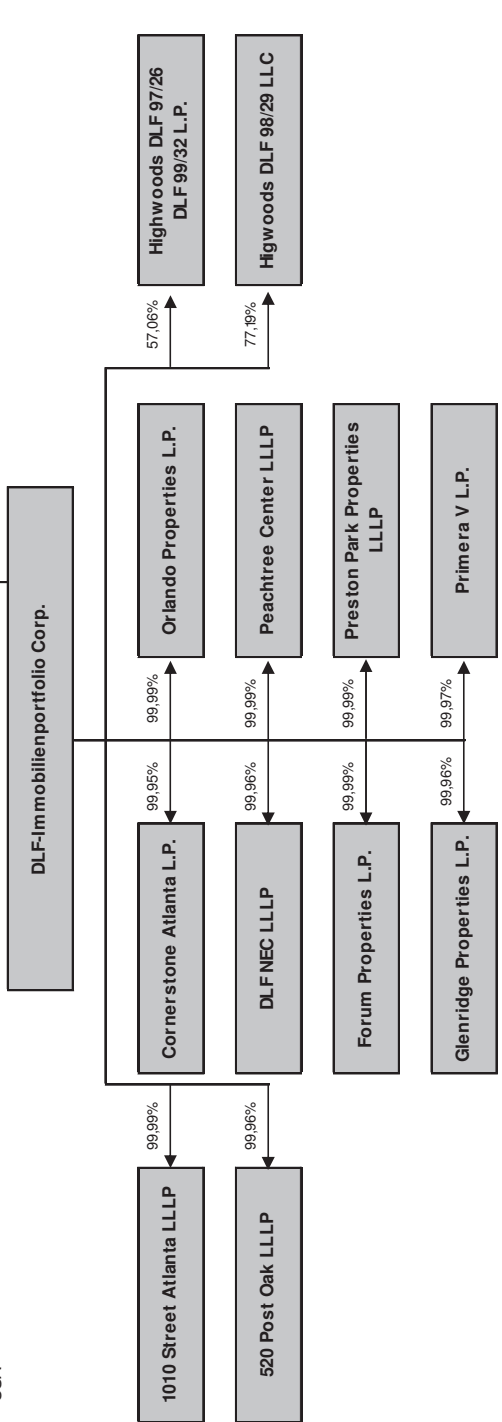


Organigramm der DLF- Immobilienportfolio - KC Beteiligungs GmbH & Co. KG (jetzt: balandis real estate ag)



Deutschland

USA



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 97/26 ist mit 8,20 % 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 188,6 ermittelt. Dies entspricht jeweils 0,298 % bezogen auf das kalkulierte Beteiligungskapital. Von diesem Wert sind die von der Beteiligungsgesellschaft abgeführten Steuerbeträge (Zinsabschlagsteuer und Solidaritätszuschlag) einzubehalten. Zusätzlich wurden Schlusszahlungen aus dem Jahr 2012 in Höhe von rund TEUR 70 ausbezahlt.

Im Berichtsjahr haben sich 7,75 % des kalkulierten Beteiligungskapitals für eine Thesaurierung, 74,09 % des kalkulierten Beteiligungskapitals für eine Ertragsausschüttung und rund 18,16 % des kalkulierten Beteiligungskapitals für eine Individualausschüttung entschieden.

Sofern sich der Anleger für einen Ausschüttungssatz entschieden hat, der über der vorläufig festgestellten Ertragsausschüttung von 0,298 % liegt, wurde der Ausschüttungswunsch bis maximal zur Höhe von 0,425 % erfüllt. Ein über den Wert der Ertragsausschüttung von 0,298 % 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 0,298 %. 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 abzuführenden 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	bestandskräftig bis 2007; Vorbehalt der Nachprüfung (§ 164 AO) wurde aufgehoben. Bescheide nach § 165 Absatz 1 Satz 2 AO teilweise vorläufig hinsichtlich der Anwendung des § 32c EStG; für die Jahre 2008 bis 2012 Feststellung unter Vorbehalt der Nachprüfung.
Werbungskosten Investitionsphase	prospektiert: 13,59 %; tatsächlich: 13,49 %
Ertragsausschüttung 2013 in %	0,298 %
zu versteuernder Anteil (saldiert) bezogen auf die kalkulierte Beteiligungssumme in %	3,66 % *)
Ausschüttungsertrag nach Steuern in % (bei Ertragsausschüttung und Höchststeuersatz inkl. SolZ) *)	-1,49 %

*) 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 44,74 % 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	99,48
2. Genehmigung des Liquiditätsüberschusses 2012	99,64
3. Entlastung persönlich haftender Gesellschafter	97,84
4. Entlastung Treuhandkommanditistin	97,13
5. Bestellung Ebner Stolz Mönning Bachem GmbH & Co. KG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft zur Abschlussprüferin für das Geschäftsjahr 2013	99,70

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 56,56 % 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	98,38
2. Klarstellung der Geschäftsführungsbefugnis der KC Beteiligungs GmbH	98,08

Damit wurde allen Beschlussanträgen mit der erforderlichen Mehrheit zugestimmt.



6. Fondsdaten

Firma: (31.12.2013)	balandis 97/26 GmbH & Co. KG (vormals: Schweiz-Deutschland-USA Dreiländer Beteiligung Objekt - Stuttgart DLF 97/26 - KC Beteiligungs GmbH & Co. KG) Zum 31.03.2009 ist Herr Walter Fink als Komplementär aus der Gesellschaft ausgeschieden; neue Komplementärin ist die KC Beteiligungs GmbH, neue Geschäftsführerin die balandis Verwaltungs GmbH (vormals KC Verwaltungs GmbH) (Beschlussfassung vom 15.12.2008)																																																
Handelsregister:	Stuttgart HRA 728952 (vormals München HRA 72048)																																																
Tag der Eintragung:	12.08.2013 (04.11.1997)																																																
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 31.12.2037																																																
Gesellschafter:	<table border="0"> <tr> <td>Komplementärin:</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>KC Beteiligungs GmbH</td> <td>1.505.000,00</td> <td>DM</td> <td>769.494,28</td> <td>EUR (1,0152 %)</td> </tr> <tr> <td>Kommanditisten:</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>ATC</td> <td>1.374,00</td> <td>DM</td> <td>702,52</td> <td>EUR (0,0009 %)</td> </tr> <tr> <td>balandis Verwaltungs GmbH (vormals KC Verwaltungs GmbH - KCV)</td> <td>5.000,00</td> <td>DM</td> <td>2.556,46</td> <td>EUR (0,0034 %)</td> </tr> <tr> <td>Treugeber</td> <td>148.695.006,00</td> <td>DM</td> <td>76.026.549,34</td> <td>EUR (100,3026 %)</td> </tr> <tr> <td>Austritt Treugeber</td> <td>-625.000,00</td> <td>DM</td> <td>-319.560,20</td> <td>EUR (-0,4216 %)</td> </tr> <tr> <td>Kündigungen Treugeber</td> <td>-1.335.000,00</td> <td>DM</td> <td>-682.574,74</td> <td>EUR (-0,9005 %)</td> </tr> <tr> <td>Summe:</td> <td>152.166.380,00</td> <td>DM</td> <td>75.797.167,66</td> <td>EUR (100,0000 %)</td> </tr> </table>				Komplementärin:					KC Beteiligungs GmbH	1.505.000,00	DM	769.494,28	EUR (1,0152 %)	Kommanditisten:					ATC	1.374,00	DM	702,52	EUR (0,0009 %)	balandis Verwaltungs GmbH (vormals KC Verwaltungs GmbH - KCV)	5.000,00	DM	2.556,46	EUR (0,0034 %)	Treugeber	148.695.006,00	DM	76.026.549,34	EUR (100,3026 %)	Austritt Treugeber	-625.000,00	DM	-319.560,20	EUR (-0,4216 %)	Kündigungen Treugeber	-1.335.000,00	DM	-682.574,74	EUR (-0,9005 %)	Summe:	152.166.380,00	DM	75.797.167,66	EUR (100,0000 %)
Komplementärin:																																																	
KC Beteiligungs GmbH	1.505.000,00	DM	769.494,28	EUR (1,0152 %)																																													
Kommanditisten:																																																	
ATC	1.374,00	DM	702,52	EUR (0,0009 %)																																													
balandis Verwaltungs GmbH (vormals KC Verwaltungs GmbH - KCV)	5.000,00	DM	2.556,46	EUR (0,0034 %)																																													
Treugeber	148.695.006,00	DM	76.026.549,34	EUR (100,3026 %)																																													
Austritt Treugeber	-625.000,00	DM	-319.560,20	EUR (-0,4216 %)																																													
Kündigungen Treugeber	-1.335.000,00	DM	-682.574,74	EUR (-0,9005 %)																																													
Summe:	152.166.380,00	DM	75.797.167,66	EUR (100,0000 %)																																													
Anzahl Anteile:	2.804 (Stand 31.12.2013)																																																
Haftung der Kommanditisten:	Beschränkt sich grundsätzlich auf die im Handelsregister eingetragene Hafteinlage in Höhe von EUR 7.566.256,00 (Stand 31.12.2013)																																																
Platzierung/Schließung:	1997/1998																																																
Durchführung der Investitionen:	1998-2000																																																
Gesamtinvestitionssumme:	(prospektiert DM)	(tatsächlich DM)	(prospektiert EUR)	(tatsächlich EUR)																																													
EK:	148.761.374,00	150.196.374,00	76.060.482,76	76.794.189,68																																													
Aufnahme KCV; KCB:		10.000,00		5.112,92																																													
Grundschild BRD (netto):	21.060.000,00	21.060.000,00	10.767.807,02	10.767.807,02																																													
Darlehen USA :	46.851.580,00	42.684.473,04	23.954.832,48	21.824.224,52																																													
Lombardrahmenvertrag:	60.000.000,00	60.000.000,00	30.677.512,87	30.677.512,87																																													
Gesamtinvestitionen:	276.672.954,00	273.950.847,04	141.460.635,13	140.068.847,01																																													
Abweichung der Investitionsphase:	keine																																																
Austritte:	keine																																																
Kündigungen:	Gemäß § 19 Abs. 2 des Gesellschaftsvertrages wurden Gesellschaftsanteile mit einem Nominalkapital in Höhe von EUR 12.595.676,00 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 12.244.476,17 bzw. 16,15 % am Gesamtbeteiligungskapital des DLF 97/26.

Mit Vertrag vom 30.12.2013 übertrug die Komplementärin KC Beteiligungs GmbH ihre Anteile an ihre Schwestergesellschaft PEC Private Equity Consult GmbH, Stuttgart. Diese wurde Kommanditistin, die KC Beteiligungs GmbH blieb Komplementärin. Die Eintragung in das Handelsregister erfolgte am 10.03.2014.

b. Austritt von Gesellschaftern

Gemäß § 19 Abs. 2 des Gesellschaftsvertrages wurden Gesellschaftsanteile mit einem Nominalkapital in Höhe von EUR 12.595.676,00 mit Ablauf des 31.12.2013 gekündigt. Hierauf entfallen Auseinandersetzungsguthaben gemäß § 23 des Gesellschaftsvertrages in Höhe von insgesamt EUR 5.111.738,16.

Im Geschäftsjahr 2013 wurden keine Fonds-Anteile zurückgekauft.

Finanzbericht

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



Dreiländer-Fonds Geschäftsbericht 2013 DLF 97/26

1. Bilanz zum 31.12.2013

AKTIVA	Buchwert 31.12.2013 EUR	Vorjahr EUR	PASSIVA	Buchwert 31.12.2013 EUR	Vorjahr EUR
A. Anlagevermögen			A. Eigenkapital		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			I. Kapitalkonto I (Beteiligungskapital)		
1. Selbst geschaffene gew erbl. Schutzr. u. ähnl. Rechte u. Werte	0,00	0,00	1. Komplementärin	769.494,28	769.494,28
2. Entgeltlich erworbene Konzessionen, gew erbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	0,00	0,00	2. Kommanditisten	75.027.673,40	75.664.231,85
3. Geschäfts- oder Firmenwert	0,00	0,00		75.797.167,88	76.433.726,13
4. Geleistete Anzahlungen	0,00	0,00			
	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>			
II. Sachanlagen			II. Kapitalkonto II		
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Bauten einschl. d. Bauten auf fremden Grundst.	8.671.692,17	9.127.702,25	1. Komplementärin	-418.284,37	-352.581,73
2. Technische Anlagen und Maschinen	0,00	0,00	2. Kommanditisten	-42.296.665,86	-36.216.222,56
3. Andere Anlagen, Betriebs- u. Geschäftsausst.	2,00	1.486,96		-42.714.950,23	-36.568.804,29
4. Geleistete Anzahlungen u. Anlagen im Bau	0,00	0,00		33.082.217,45	39.864.921,84
	<u>8.671.694,17</u>	<u>9.129.189,21</u>			
III. Finanzanlagen			B. Rückstellungen		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	0,00	0,00	1. Rückst. f. Pensionen u. ähnliche Verpf.	0,00	0,00
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	0,00	0,00	2. Steurrückstellungen	0,00	0,00
3. Beteiligungen	16.911.130,00	31.102.181,74	3. Sonstige Rückstellungen	19.950,00	171.360,00
4. Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	0,00	0,00		19.950,00	171.360,00
5. Wertpapiere des Anlagevermögens	0,00	0,00	C. Verbindlichkeiten		
6. Sonstige Ausleihungen	0,00	0,00	1. Anleihen	0,00	0,00
	<u>16.911.130,00</u>	<u>31.102.181,74</u>	2. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	4.310.288,59	4.991.943,31
B. Umlaufvermögen			3. Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	0,00	0,00
I. Forderungen u. sonst. Vermögensgegenstände			4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen u. Leistungen	251.151,89	30.394,78
1. Forderungen aus Lieferungen u. Leistungen	5.325,99	59,56	5. Verbindlichkeiten aus der Annahme gezogener Wechsel und der Ausstellung eigener Wechsel	0,00	0,00
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	0,00	0,00	6. Verbindlichkeiten gegenüber verbund. Unternehmen	0,00	0,00
3. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	7.958.694,43	1.531,95	7. Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	0,00	4.228,84
4. Sonstige Vermögensgegenstände	162.962,77	222.633,83	8. Sonstige Verbindlichkeiten	95.452,67	114.173,93
	<u>8.126.983,19</u>	<u>224.225,34</u>		4.656.893,15	5.140.740,86
II. Wertpapiere	0,00	0,00			
III. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks	4.049.253,24	4.721.426,41	D. Rechnungsabgrenzungsposten	0,00	0,00
	<u>4.049.253,24</u>	<u>4.721.426,41</u>			
C. Rechnungsabgrenzungsposten	0,00	0,00			
	<u>37.759.060,60</u>	<u>45.177.022,70</u>		<u>37.759.060,60</u>	<u>45.177.022,70</u>



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

	GuV-Rechnung 2013 EUR	GuV-Rechnung Vorjahr EUR	Einnahmen-Überschuss-Rechnung 2013 EUR	Einnahmen-Überschuss-Rechnung Vorjahr EUR	Abweichung GuV / EÜ EUR
1. Umsatzerlöse					
<u>Immobilien</u>					
Mieterträge Vorjahre	0,00	0,00	0,00	0,00	
Ertrag Miete Fremdnutzung	1.874.890,44	1.821.425,81	1.874.890,43	1.821.425,81	
Ertrag Nebenkosten-Vorauszahlungen	9.120,00	9.120,00	9.120,00	9.120,00	
Abrechnungsergebnis Nebenkosten	18.160,13	9.325,38	0,00	9.120,00	
Erwartete Forderung aus NK-Abrechnung	18.700,00	0,00	0,00	0,00	
Zahlungsdifferenzen	-0,01	0,00	0,00	0,00	
Vereinnahmte Umsatzsteuer	0,00	0,00	357.962,02	347.803,66	
	1.920.870,56	1.839.871,19	2.241.972,45	2.187.469,47	-321.101,89
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					
Skontoertrag	0,00	0,00	0,00	0,00	
Ertrag aus Währungskursdifferenzen	702,37	12.290,90	0,00	0,00	
Ertrag aus Währungsbewertung	141.985,85	44.812,51	0,00	0,00	
Ertrag aus Kleindifferenzen Rechnungseingang	0,00	0,00	0,00	0,00	
Ertrag Kursdifferenz Quellensteuer	0,00	0,00	0,00	0,00	
Differenz Einbehalt ZAST/SolZ	0,00	0,00	0,00	0,00	
Ertrag aus der Auflösung von Rückstellungen	0,00	2.961,71	0,00	0,00	
Ertrag Zuschreibung beteiligte Unternehmen	0,00	560.901,91	0,00	0,00	
Periodenfremde Erträge (VoSt Rechnungskorrektur lfd. Gebühren)	38,35	19.724,95	0,00	0,00	
Sonstige betriebliche Erträge	0,00	34.945,63	0,00	0,00	
Ertrag tolerierte Differenzen	0,00	0,00	0,00	0,00	
Sonstige Erlöse	0,01	0,00	0,01	0,00	
Gewinn Abfindungsmehrwert	59,59	0,00	0,00	0,00	
Pauschalierte EWB auf Forderungen	0,00	0,00	0,00	0,00	
Erlöse Ersatzbeschaffung	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	
	142.786,17	675.637,61	0,01	0,00	142.786,16
5. Materialaufwand	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
6. Personalaufwand	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
7. Abschreibungen					
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen sowie auf aktivierte Aufwendungen für die Ingangsetzung und Erweiterung des Geschäftsbetriebs					
- Abschreibung Gebäude	427.332,08	427.332,08	501.448,69	501.448,69	
- Abschreibung Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.484,96	1.783,17	1.484,96	1.783,17	
- außerplanmäßige Abschreibung	28.678,00	3.289.680,32	0,00	0,00	
	457.495,04	3.718.795,57	502.933,65	503.231,86	



	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	
	457.495,04	3.718.795,57	502.933,65	503.231,86	-45.438,61
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen					
Betriebskosten	25.996,15	49.017,96	48.196,15	26.817,96	
Instandhaltung	4.937,80	8.328,13	1.237,80	8.328,13	
Versicherungen	11.920,89	11.705,11	11.920,89	11.705,11	
Verwaltungskosten	0,00	0,00	0,00	0,00	
Rechts- und Beratungskosten	20.282,00	5.851,40	19.870,85	29.643,98	
Abschluss- und Prüfungskosten	16.524,64	22.726,66	32.126,78	210.262,95	
Verlust Abfindungsmehrwert	25.958,65	0,00	0,00	0,00	
Sachverständige/ Gutachterkosten	2.393,26	2.306,57	2.338,88	7.146,57	
Laufende Gebühren	515.943,36	361.493,98	430.007,36	243.423,24	
Sonstige Kosten	0,00	217,35	0,00	217,35	
Beiträge/ Gebühren	1.733,64	1.094,32	1.563,64	1.094,32	
Nebenkosten Geldverkehr	1.792,14	1.811,74	1.778,23	1.160,14	
Pauschalierte EWB auf Forderungen	16.344,12	191,27	0,00	0,00	
Aufwand aus Währungskursdifferenzen	0,00	5.971,19	0,00	0,00	
Aufwand aus Währungsbewertung	160.632,05	46.354,54	0,00	0,00	
Aufwand Kursdifferenz Quellensteuer	0,00	0,00	0,00	0,00	
Mindererlös aus Anlagen-Abgang	676.690,74	0,00	6.520,94	0,00	
Bezahlte Vorsteuer	0,00	0,00	57.880,88	34.113,01	
Umsatzsteuerzahlungen	0,00	0,00	331.397,75	312.226,22	
	1.481.149,44	517.070,22	944.840,15	886.138,98	536.309,29
9. Erträge aus Beteiligungen					
Erträge aus Firmenbeteiligungen					
CinemaxX AG	0,00	0,00	0,00	0,00	
Highwoods DLF 97/26 DLF 99/32 L.P.	0,00	12.575,16	0,00	0,00	
DLF-Immobilienportfolio - KC Beteiligungs GmbH & Co. KG	316,86	7.201,61	0,00	0,00	
Korrektur Beteiligungsertrag					
Highwoods DLF 97/26 DLF 99/32 L.P.	0,00	0,00	0,00	0,00	
DLF-Immobilienportfolio - KC Beteiligungs GmbH & Co. KG	0,00	-7.201,61	0,00	0,00	
davon aus verbundenen Unternehmen	0,00	0,00			
Einnahmen / Werbungskosten aus Beteiligungen					
Highwoods DLF 97/26 DLF 99/32 L.P.					
- Vermietung und Verpachtung USA (Progressionsvorbehalt)	0,00	0,00	0,00	0,00	
DLF-Immobilienportfolio - KC Beteiligungs GmbH & Co. KG					
- Vermietung und Verpachtung BRD	0,00	0,00	-426.053,41	-13.500,19	
- Vermietung und Verpachtung USA (Progressionsvorbehalt)	0,00	0,00	0,00	-390.798,08	
- Veräußerung §23 EStG	0,00	0,00	2.657.694,26	3.447,60	
- Kapitalvermögen mit Abgeltungsteuer	0,00	0,00	1.180,35	6.191,91	
- Kapitalvermögen ohne Abgeltungsteuer	0,00	0,00	10.171,76	13.596,53	
	316,86	12.575,16	2.242.992,96	-381.062,23	-2.242.676,10



	GuV-Rechnung 2013 EUR	GuV-Rechnung Vorjahr EUR	Einnahmen-Überschuss-Rechnung 2013 EUR	Einnahmen-Überschuss-Rechnung Vorjahr EUR	Abweichung GuV / EÜ EUR
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	13.766,30	3.126,26	503,18	533,78	
CinemaxX Zinsen+Agio	0,00	0,00	0,00	36.657,85	
Bankzinsen	270,88	7.527,90	270,88	7.527,90	
Festgeldzinsen	193,42	688,73	429,39	596,28	
<i>davon aus verbundenen Unternehmen</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>			
	14.230,60	11.342,89	1.203,45	45.315,81	13.027,15
12. Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens	5.567.979,42	0,00	0,00	0,00	5.567.979,42
13. Zinsen und ähnliche Aufwendungen					
Zinsen Darlehen	267.009,04	309.818,12	267.009,04	309.818,12	
Bankzinsen	0,00	0,00	0,00	0,00	
Sonstige Zinsen und ähnliche Aufwendungen §233aAo	0,00	30,00	0,00	30,00	
<i>davon an verbundene Unternehmen</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	
	267.009,04	309.848,12	267.009,04	309.848,12	0,00
14. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	-5.695.428,75	-2.006.287,06	2.771.386,03	152.504,09	-8.466.814,78
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	0,00	0,00	0,00	0,00	
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
20. Jahresüberschuss / Jahresfehlbetrag Einnahmen-Überschuss	-5.695.428,75	-2.006.287,06	2.771.386,03	152.504,09	-8.466.814,78



3. Anhang

Bewertungsänderung

Im Rahmen des Liquidationsbeschlusses gemäß Beschlussvorlage 1/2014 vom 30.04.2014 und der damit verbundenen Auflösung der Gesellschaft mit Wirkung zum Ablauf des 30.06.2014 kommt es erstmalig im Jahresabschluss zum 31.12.2013 zu einem Wegfall der Going-Concern-Annahme. Vermögensgegenstände werden nunmehr mit den unter Veräußerungsgesichtspunkten zu ermittelnden Zeitwerten bewertet, soweit diese die (fortgeführten) Anschaffungskosten unterschreiten. Die Bewertungsänderung betrifft die außerplanmäßigen Abschreibungen auf das in dem Anlagevermögen enthaltene Immobilienvermögen und führte zu einer außerplanmäßigen Abschreibung auf den Grund und Boden in Höhe von EUR 28.678,00.

Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

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

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

Bei dem Gebäude CinemaxX in Regensburg wurde die Abschreibung bis Ende des Jahres 2002 mit linear 2 % vorgenommen. Ab dem Jahr 2003 erfolgte die Änderung der Gesamtnutzungsdauer für das Gebäude auf 30 Jahre. Die vorhandene Einrichtung wird linear über eine Nutzungsdauer von 6 Jahren abgeschrieben.

Das Finanzanlagevermögen wird zu Anschaffungskosten, gegebenenfalls vermindert um außerplanmäßige Abschreibungen, ausgewiesen. Die nicht durch den Gewinnanteil gedeckten Auszahlungen der Beteiligungsgesellschaften werden entsprechend dem IDW RS HFA 18 in der Fassung vom 25.11.2011 als Einlagenrückzahlung von dem bilanzierten Beteiligungsansatz abgesetzt.

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

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

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



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

Die Verbindlichkeiten sind mit dem Erfüllungsbetrag passiviert.

Forderungen und Verbindlichkeiten in Fremdwährung werden mit dem Wechselkurs zum Zeitpunkt des Entstehens umgerechnet; bei Kursänderungen erfolgt die Bewertung grundsätzlich zum Wechselkurs des Bilanzstichtags unter Beachtung der §§ 256a, 252 Abs. 1 Nr. 4 Hs 2 und § 253 Abs. 1 S. 1 HGB.

Angaben zu den Einzelpositionen der Bilanz

a. Aktiva

1. Anlagevermögen

Immaterielle Vermögensgegenstände

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

Sachanlagen

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

	Berichtsjahr			Vorjahr		
Buchwert per	31.12.2013	EUR	8.671.694,17	31.12.2012	EUR	9.129.189,21

Bei den ausgewiesenen Sachanlagen handelt es sich um das Objekt CinemaxX, Regensburg:

Im Berichtsjahr wurden außerplanmäßige Abschreibungen auf den im Sachanlagevermögen enthaltenen Grund und Boden in Höhe von EUR 28.678,00 (Vorjahr EUR 3.289.680,32) vorgenommen. Der Buchwert der "Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken." beträgt zum Stichtag EUR 8.671.692,17 (Vorjahr EUR 9.127.702,25). Der Wert gemäß eingeholter Gutachten beträgt EUR 15.700.000,00 (Vorjahr EUR 15.500.000,00).

Finanzanlagen

	Berichtsjahr			Vorjahr		
Buchwert per	31.12.2013	EUR	16.911.130,00	31.12.2012	EUR	31.102.181,74

Bei den ausgewiesenen Anteilen handelt es sich um folgende Beteiligung:



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 auf das Finanzanlagevermögen in Höhe von EUR 5.567.979,42 (Vorjahr: Zuschreibungen in Höhe von EUR 560.901,91) vorgenommen. Per 31.12.2013 beträgt der Nominalanteil an der DLF- Immobilienportfolio - KC Beteiligungs GmbH & Co. KG 8,20 %.



2. Umlaufvermögen

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

	Berichtsjahr		Vorjahr	
Buchwert per	31.12.2013	EUR 8.126.983,19	31.12.2012	EUR 224.225,34

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von EUR 5.325,99 (Vorjahr EUR 59,56) resultieren aus Mietnachforderungen.

Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht, sind im Jahr 2013 in Höhe von EUR 7.958.694,43 (Vorjahr EUR 1.531,95) angefallen. Diese betreffen in Höhe von EUR 7.957.109,20 (Vorjahr EUR 0,00) Abfindungsguthaben aus Teilkündigungen von Anteilen an der DLF Immobilienportfolio - KC Beteiligungs GmbH & Co. KG (jetzt: balandis real estate ag). Unter den Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht, sind Forderungen in Höhe von EUR 1.585,23 (Vorjahr EUR 1.531,95) gegenüber Gesellschaftern enthalten.

Die sonstigen Vermögensgegenstände in Höhe von EUR 162.962,77 (Vorjahr EUR 222.633,83) bestehen im Wesentlichen aus den Forderungen aus Quellensteuererstattungen in Höhe von EUR 75.187,74 (Vorjahr EUR 73.005,62), Forderungen aus Pachterneuerung in Höhe von EUR 36.999,96 (Vorjahr EUR 36.999,96), Forderungen gegen Treugeber aus Ausschüttungen in Höhe von EUR 26.265,13 (Vorjahr EUR 92.317,49) und sonstigen Forderungen in Höhe von EUR 18.717,36 (Vorjahr EUR 253,33), welche im Berichtsjahr im Wesentlichen erwartete Forderungen aus Nebenkostenabrechnung enthalten. Unter den sonstigen Vermögensgegenständen sind Forderungen gegenüber Gesellschaftern in Höhe von EUR 101.452,87 (Vorjahr EUR 176.270,20) enthalten.

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

Wertpapiere

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

Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks

	Berichtsjahr		Vorjahr	
Buchwert per	31.12.2013	EUR 4.049.253,24	31.12.2012	EUR 4.721.426,41

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

3. Rechnungsabgrenzungsposten

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



b. Passiva

1. Eigenkapital

	Berichtsjahr	
Buchwert per	31.12.2013	EUR 33.082.217,45

Der Buchwert setzt sich wie folgt zusammen:

Kapitalkonto I (Beteiligungskapital)	EUR 75.797.167,68
Kapitalkonto II	EUR -42.714.950,23

Das Kapitalkonto I weist gegenüber dem prospektierten Beteiligungskapital eine Überzeichnung in Höhe von EUR 733.706,92 zuzüglich der Einlage von EUR 5.112,92 der in 1999 eingetretenen Kommanditisten KC Beteiligungs GmbH und KC Verwaltungs GmbH aus. Das gesamte Beteiligungskapital (Kapitalkonto I) beträgt aufgrund der Währungsumstellung zum 01.01.2002 EUR 76.799.302,60. Es verringerte sich durch erfolgte Austritte/Kündigungen von Beteiligten bis 2013 in Höhe von insgesamt EUR 1.002.134,92.

Der Bestand des Kapitalkontos II setzt sich aus dem Agio in Höhe von EUR 3.751.220,76, den aufgelaufenen Jahresergebnissen 1997 bis 2013 in Höhe von EUR -13.471.010,87 sowie abzüglich der Ausschüttungen für diesen Zeitraum in Höhe von EUR 32.995.160,12 zusammen.

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 19.950,00	31.12.2012	EUR 171.360,00

Die sonstigen Rückstellungen bestehen im Wesentlichen aus den Prüfungs-, Jahresabschluss- und Steuerberatungskosten von EUR 15.000,00 (Vorjahr EUR 13.500,00) sowie aus ausstehende Rechnungen für Betriebskosten von EUR 3.870,00 (Vorjahr EUR 22.200,00).

3. Verbindlichkeiten

	Berichtsjahr		Vorjahr	
Buchwert per	31.12.2013	EUR 4.656.893,15	31.12.2012	EUR 5.140.740,86



In den Verbindlichkeiten ist das Grundschulddarlehen bei der Berlin-Hannoversche Hypothekenbank AG für das Objekt „CinemaxX, Regensburg“ in Höhe von EUR 4.310.288,59 (Vorjahr EUR 4.991.943,31) enthalten; die Konditionen sind bis zum 31.12.2017 festgeschrieben. Das Darlehen wurde bei Anschaffung der Immobilie aufgenommen und ist durch ein Grundpfandrecht gesichert.

Unter den Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sind Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafter in Höhe von EUR 238.235,18 (Vorjahr EUR 1.197,60) enthalten.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr haben keine Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht, bestanden (Vorjahr EUR 4.228,84).

Unter den sonstigen Verbindlichkeiten sind Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern in Höhe von EUR 94.968,52 (Vorjahr EUR 89.805,07) enthalten.

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

Verbindlichkeiten	Insgesamt	davon Restlaufzeit bis zu 1 Jahr	davon Restlaufzeit zwischen 1 u. 5 Jahre	davon Restlaufzeit über 5 Jahre	davon gesichert	davon gesichert durch
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	4.310.288,59	899.475,54	3.410.813,05	0,00	4.310.288,59	GPR*
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	251.151,89	251.151,89	0,00	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Sonstige Verbindlichkeiten (davon Steuern)	95.452,67 (0,00)	95.452,67 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Gesamtbetrag	4.656.893,15	1.246.080,10	3.410.813,05	0,00	4.310.288,59	

*GPR = Grundpfandrecht

4. Rechnungsabgrenzungsposten

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

Gewinn und Verlustrechnung

Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse wurden durch Vermietung des Objektes CinemaxX in Regensburg in Höhe von EUR 1.920.870,56 (Vorjahr EUR 1.839.871,19) erzielt.

Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge in Höhe von EUR 142.786,17 (Vorjahr EUR 675.637,61) setzen sich im Wesentlichen aus Erträgen aus Währungsumrechnung in Höhe von EUR 142.688,22 (Vorjahr EUR 57.103,41) zusammen.



Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen betragen insgesamt EUR 1.481.149,44 (Vorjahr EUR 517.070,22) und betreffen hauptsächlich Buchverluste aus der Teilveräußerung von Anteilen an der DLF Immobilienportfolio - KC Beteiligungs GmbH & Co. KG (jetzt: balandis real estate ag) mit EUR 676.690,74 (Vorjahr EUR 0,00), Aufwendungen für Gebühren mit EUR 515.943,36 (Vorjahr EUR 361.493,98), Währungsumrechnungen in Höhe von EUR 160.632,05 (Vorjahr EUR 52.325,73), Verlusten aus Abfindungsmehrwerten mit EUR 25.958,65 (Vorjahr EUR 0,00) sowie Prüfungs-, Jahresabschluss- und Steuerberatungskosten von EUR 16.524,64 (Vorjahr EUR 22.726,66).

Zinserträge

Die Zinserträge in Höhe von EUR 14.230,60 (Vorjahr EUR 11.342,89) setzen sich im Wesentlichen aus Zinsen auf Abfindungsguthaben und Quellensteuer zusammen.

Außerplanmäßige Abschreibungen im Anlagevermögen

Im Berichtsjahr wurden außerplanmäßige Abschreibungen im Finanzanlagevermögen in Höhe von EUR 5.567.979,42 (Vorjahr EUR 0,00) und im Sachanlagevermögen in Höhe von EUR 28.678,00 (Vorjahr EUR 3.289.680,32) vorgenommen.

Zinsaufwendungen

Die Zinsaufwendungen stehen mit EUR 267.009,04 (Vorjahr EUR 309.818,12) im Zusammenhang mit der Finanzierung der Immobilie.

Steuern

Da es sich um Berichtsjahr noch um eine Personengesellschaft gehandelt hat, war die Gesellschaft weder einkommen- noch körperschaftsteuerpflichtig. Die Gesellschaft ist vermögensverwaltend tätig und deshalb auch nicht gewerbesteuerpflichtig.

Sonstige Angaben

Organe der Gesellschaft

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

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

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



Gesellschafter:

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

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

Sitz der Gesellschaft ist in Stuttgart

Das Beteiligungskapital an der balandis 97/26 GmbH & Co. KG (vormals: Schweiz-Deutschland-USA Dreiländer Beteiligung Objekt - Stuttgart DLF 97/26 - KC Beteiligungs GmbH & Co. KG) beträgt EUR 769.494,28 (Beteiligung: 1,0152 %)

balandis Verwaltungs GmbH (vormals KC Verwaltungs GmbH) als geschäftsführende

Kommanditistin bis 30.06.2014

Sitz der Gesellschaft ist in Stuttgart

Das Beteiligungskapital an der balandis 97/26 GmbH & Co. KG (vormals: Schweiz-Deutschland-USA Dreiländer Beteiligung Objekt - Stuttgart DLF 97/26 - KC Beteiligungs GmbH & Co. KG) beträgt EUR 2.556,46 (Beteiligung: 0,0034 %)

ATC Treuhandgesellschaft mbH als Kommanditistin und ab 01.07.2014 als Liquidatorin

vertreten durch die Geschäftsführerin Claudia Gerum (bis 28.08.2013)

und den Geschäftsführer Helmut Cantzler (ab 28.08.2013)

Sitz der Gesellschaft ist seit dem 22.01.2013 in Stuttgart (vormals München)

Das Beteiligungskapital an der balandis 97/26 GmbH & Co. KG (vormals: Schweiz-Deutschland-USA Dreiländer Beteiligung Objekt - Stuttgart DLF 97/26 - KC Beteiligungs GmbH & Co. KG) beträgt EUR 702,52 (Beteiligung: 0,0009 %)

Treugeber

Das Beteiligungskapital an der balandis 97/26 GmbH & Co. KG (vormals: Schweiz-Deutschland-USA Dreiländer Beteiligung Objekt - Stuttgart DLF 97/26 - KC Beteiligungs GmbH & Co. KG) beträgt EUR 75.024.414,42 (Beteiligung: 98,9805 %)

Bezüge der Geschäftsführungsorgane

auf die Angabe gemäß § 285 Nr. 9a HGB wird gemäß § 288 Abs.1 HGB verzichtet.

Ergebnisverwendung

Der Jahresfehlbetrag des Geschäftsjahres in Höhe von EUR 5.695.428,75. (Vorjahr EUR 2.006.287,06) und die Ausschüttung in Höhe von EUR 758.253,43 (Vorjahr EUR 4.510,85) wurde den jeweiligen Kapitalkonten der Gesellschafter belastet.



Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

An die **balandis 97/26 GmbH & Co. KG (vormals: Schweiz-Deutschland-USA Dreiländer Beteiligung Objekt - Stuttgart DLF 97/26 - KC Beteiligungs GmbH & Co. KG), Stuttgart (vormals: München):**

Wir haben den Jahresabschluss - bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang - unter Einbeziehung der Buchführung der **balandis 97/26 GmbH & Co. KG (vormals: Schweiz-Deutschland-USA Dreiländer Beteiligung Objekt - Stuttgart DLF 97/26 - KC Beteiligungs GmbH & Co. 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 durch den Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage 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 und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft.

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 97/26 - Geschäftsjahr per Dezember 2013

	kumulierte Werte 2013	kumulierte Werte 2012
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	- 5.709.976,21 EUR	- 2.030.205,11 EUR
Außerordentliches Ergebnis	0,00 EUR	0,00 EUR
Erträge aus Firmenbeteiligungen	316,86 EUR	12.575,16 EUR
Zinserträge	14.230,60 EUR	11.342,89 EUR
Steuern vom Einkommen und Ertrag	0,00 EUR	0,00 EUR
Sonstige Steuern	0,00 EUR	0,00 EUR
abgef. Gewinn aus EAV (-) / Ertrag aus Verlustübernahme (+)	0,00 EUR	0,00 EUR
* Jahresüberschuss (+) / -fehlbetrag (-) gemäß GuV	- 5.695.428,75 EUR	- 2.006.287,06 EUR
Afa Finanzanlagevermögen	5.567.979,42 EUR	0,00 EUR
Afa Vermögensgegenstände	457.495,04 EUR	3.718.795,57 EUR
Afa immaterielle Vermögensgegenstände	0,00 EUR	0,00 EUR
Zuschreibung Vermögensgegenstände	0,00 EUR	- 560.901,91 EUR
Korrektur Beteiligungsertrag / (HFA)	0,00 EUR	7.201,61 EUR
Ertrag/Aufwand aus Währungsneubewertung	17.943,83 EUR	- 4.777,68 EUR
Ertrag/Aufwand aus Pachterneuerung	0,00 EUR	0,00 EUR
Ertrag/Aufwand aus pauschalierter Einzelwertberichtigung (pEWB)	16.344,12 EUR	191,27 EUR
Ertrag/Aufwand aus Abgang von Anlagevermögen	676.690,74 EUR	0,00 EUR
Abzinsung Forderung	0,00 EUR	0,00 EUR
* Summe Abschreibungen / EWB / Abzinsung / Währungsbewertung	6.736.453,15 EUR	3.160.508,86 EUR
Veränderung Rückstellungen	- 151.410,00 EUR	- 108.008,19 EUR
Veränderung Forderungen (ohne pEWB / Abzinsung / Pachterneuerung)	- 20.017,86 EUR	185.642,14 EUR
Veränderung Forderungen/Verbindlichkeiten aus Umsatzsteuer	- 29.676,58 EUR	5.009,85 EUR
Veränderung übrige sonstige Forderungen/Verbindlichkeiten	0,00 EUR	0,00 EUR
Veränderung Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	220.757,11 EUR	16.804,32 EUR
Veränderung andere Verbindlichkeiten	0,00 EUR	- 227.853,42 EUR
Veränderung aktive/passive Rechnungsabgrenzungsposten	0,00 EUR	0,00 EUR
* Summe Veränderung AKTIVA/PASSIVA	19.652,67 EUR	- 128.405,30 EUR
** Cash aus lfd. Geschäftstätigkeit	1.060.677,07 EUR	1.025.816,50 EUR
Veränderung immaterielle Vermögensgegenstände	0,00 EUR	0,00 EUR
Veränderung Sachanlagen	0,00 EUR	0,00 EUR
Veränderung Pachterneuerung	0,00 EUR	0,00 EUR
Veränderung Finanzanlagen	0,00 EUR	451.802,10 EUR
** Cash aus lfd. Investitionstätigkeit	0,00 EUR	451.802,10 EUR
Veränderung Kapital / Ausschüttungen	- 1.018.241,95 EUR	- 148.795,00 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)	- 10.780,90 EUR	43.690,33 EUR
Veränderung Verbindlichkeiten bet./verb. Unternehmen	- 4.228,84 EUR	- 128.537,28 EUR
Veränderung sonstige Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	86.242,16 EUR	- 86.242,16 EUR
Veränderung langfristiger Verbindlichkeiten	- 767.896,88 EUR	- 725.087,80 EUR
** Cash aus lfd. Finanzaktivitäten	- 1.714.906,41 EUR	- 1.044.971,91 EUR
***Cash aus Geschäftstätigkeit	1.060.677,07 EUR	1.025.816,50 EUR
***Cash aus Investitionstätigkeit	0,00 EUR	451.802,10 EUR
***Cash aus Finanzaktivitäten	- 1.714.906,41 EUR	- 1.044.971,91 EUR
**** Zunahme / Abnahme von Cash	- 654.229,34 EUR	432.646,69 EUR
zzgl. wechselkursbedingte Änderung des Finanzmittelfonds (FMF)	- 17.943,83 EUR	4.777,68 EUR
zzgl. FMF zu Beginn der Periode	4.721.426,41 EUR	4.284.002,04 EUR
***** Stand Finanzmittelfonds am Ende der Periode	4.049.253,24 EUR	4.721.426,41 EUR
<u>Überleitung zum Liquiditätsüberschuss</u>		
Cashflow aus der lfd. Geschäftstätigkeit	1.060.677,07 EUR	1.025.816,50 EUR
abzgl. wechselkursbedingte Änderung des FMF	- 17.943,83 EUR	4.777,68 EUR
abzgl. Neuaufnahme Darlehen	0,00 EUR	0,00 EUR
abzgl. Veränderung sonstige Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	- 86.242,16 EUR	0,00 EUR
abzgl. Tilgung langfristiger Darlehen	- 767.896,88 EUR	- 725.087,80 EUR
zzgl. Rückzahlung Wandelschuldverschreibung CinemaxX	0,00 EUR	451.802,00 EUR
***** Liquiditätsüberschuss	188.594,20 EUR	757.308,38 EUR

