



Geschäftsbericht 2018

DLF 89/2



Dreiländer Beteiligung 89/2 -
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: März 2020



Inhalt

Seite

Das Jahr 2018 aus der Sicht der Liquidatoren

2

Eckdaten

3

Bilanz zum 31.12.2018

7

Gewinn- und Verlustrechnung und Einnahmen-Überschussrechnung

8

Anhang

11



Das Jahr 2018 aus Sicht der Liquidatoren

Die konjunkturelle Lage in Deutschland war im Jahr 2018 wieder durch Wirtschaftswachstum gekennzeichnet. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt war 2018 kalenderbereinigt um 1,5 % höher als 2017. Die deutsche Wirtschaft ist damit das neunte Jahr in Folge gewachsen, das Wachstum hat aber an Schwung verloren. In den beiden vorangegangenen Jahren war das preisbereinigte BIP jeweils um 2,2% gestiegen. Eine längerfristige Betrachtung zeigt, dass das deutsche Wirtschaftswachstum im Jahr 2018 über dem Durchschnittswert der letzten zehn Jahre von +1,2 % liegt. Positive Wachstumsimpulse kamen 2018 vor allem aus dem Inland. Sowohl die privaten Konsumausgaben als auch die staatlichen Konsumausgaben waren höher als im Vorjahr. Die Zuwächse fielen jedoch deutlich niedriger aus als in den letzten drei Jahren.

Die Leitzinsen blieben im Jahr 2018 weiter auf historischen Tiefständen. Die Politik der EZB war und ist weiterhin vor allem getrieben durch eine Gefahr der Deflation im Euroraum. Seit März 2016 ist der Leitzinssatz nicht verändert auf dem Rekordtief von 0,0 Prozent. Der sogenannte Einlagensatz blieb bei minus 0,4 Prozent.

Liquidation der DLF-Gesellschaften

Im Rahmen der Sonderbeschlussfassung 1/2014 vom 30.04.2014 wurde durch die Gesellschafter und Treugeber, mit überwiegender Mehrheit beschlossen, unsere Gesellschaft sowie alle weiteren 16 Dreiländer-Fonds mit Wirkung zum 30.06.2014 aufzulösen.

Für die Abwicklung des Vermögens sind die Unterzeichner, die KC Beteiligungs GmbH und die ATC Treuhandgesellschaft mbH, als Liquidatoren beauftragt worden. Die Liquidatoren haben die Aufgabe, das Vermögen unserer Gesellschaft, bestmöglich zu verwerten und die Verbindlichkeiten abzulösen.

Bis Ende 2019 konnten sämtliche deutsche Objekte veräußert werden.

Somit sind nur noch die Anteile an zwei Immobilien in den USA (Forum Office Park in Raleigh und Peachtree Center in Atlanta) zu veräußern.

DREILÄNDER BETEILIGUNG 89/2
- KC Beteiligungs GmbH & Co. KG i. L.
vertreten durch die Liquidatoren

Walter Fink - Geschäftsführer
der KC Beteiligungs GmbH
(persönlich haftende Gesellschafterin
und Liquidatorin)

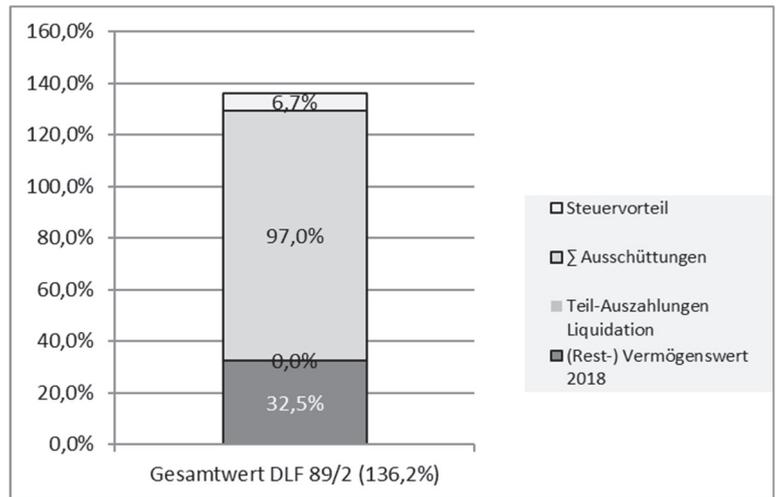
Helmut Cantzler - Geschäftsführer
der ATC Treuhandgesellschaft mbH
(Treuhandkommanditistin und Liquidatorin)



Eckdaten

Gesamtbetrachtung

Als Grundlage der Beurteilung der Beteiligung haben wir nachfolgend den "Gesamtwert" der Beteiligung dargestellt. Dieser setzt sich zusammen aus dem Steuervorteil aus der Investitionsphase, der Summe aller Ausschüttungen seit Fondsaufgabe, der Teilauszahlung aus dem Liquidationsüberschuss sowie dem (Rest-) Vermögenswert zum 31.12.2018. 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. Die Ausschüttungen unterstellen hierbei, dass seit 2001 die Ausschüttungsvariante „Ertragsausschüttung“ gewählt wurde. Der Vermögenswert basiert auf den gesellschaftsvertragsrechtlichen Vorgaben zur Ermittlung des Abfindungswerts. 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 Vermögenswerte können von Stichtag zu Stichtag erheblich schwanken. Es kann keine verbindliche Aussage zur Höhe eines auf den heutigen Tag oder zukünftig ermittelte Vermögenswerte getroffen werden.



Beschlussfassungsergebnis

Ordentliche Beschlussfassung zum Geschäftsjahr 2017

Für das Geschäftsjahr 2017 wurde zum 24.07.2019 eine Beschlussfassung im schriftlichen Abstimmungsverfahren durchgeführt. Außer der persönlich haftenden Gesellschafterin und der Treuhandkommanditistin haben 67,67 % 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. Genehmigung Jahresabschluss	98,06
2. Entlastung der Liquidatoren	72,99
3. Entlastung der Treuhandkommanditistin	91,30
4. Zustimmung Ausübung Stimmrechte/Treuhand- und Geschäftsanteilsübertragungsvertrag	98,00

Damit wurde allen Beschlussanträgen mit der erforderlichen Mehrheit zugestimmt.



Fondsdaten

Firma:	Dreiländer Beteiligung 89/2 - KC Beteiligungs GmbH & Co. KG i. L.		
Handelsregister:	Amtsgericht Stuttgart HRA 728917 (vormals Amtsgericht München HRA 66360)		
Tag der Eintragung:	05.08.2013 (26.05.1989)		
Sitz der Gesellschaft:	Stuttgart (vormals München)		
Dauer der Gesellschaft:	Auflösung der Gesellschaft zum 30.06.2014 laut Liquidationsbeschluss vom Mai 2014; ursprünglich 31.12.2020		
Gesellschafter:	Komplementärin:		
	KC Beteiligungs GmbH	0,00	EUR
	Kommanditisten:		
	ATC Treuhandgesellschaft mbH	3.438,44	EUR
	Private Equity Consult GmbH	71.580,86	EUR
	Treugeber	6.186.631,70	EUR
	Kündigung Treugeber	-4.340.868,02	EUR
	Kapitalerhöhung	917.768,95	EUR
	Summe:	2.838.551,93	EUR
Anzahl Anteile:	52 (Stand 31.12.2018)		
Haftung der Kommanditisten:	Beschränkt sich grundsätzlich auf die im Handelsregister eingetragene Hafteinlage in Höhe von EUR 284.056,00 (Stand 31.12.2018)		
Platzierung/Schließung:	1989		
Durchführung der Investitionen:	1989 – 1991		
Austritte:	balandis Verwaltungs GmbH wg. Insolvenz EUR 2.556,46		
Kündigungen:	entfällt		
Rückabwicklung:	entfällt		

Investitionsteil Deutschland

SB-Markt Bad Homburg

Objektdaten

Standort:	Bad Homburg
Grundstücksfläche:	944,62 qm
Abschluss Kaufvertrag:	28.03.1990
Kaufpreis:	EUR 2.137.200,06 (prospektiert EUR 2.137.609,10)
	Abweichungen zum Prospekt: EUR 409,04
	Datum letzte Kaufpreisrate: 03.12.1991
Fertigstellung:	Oktober 1991
Jährliche Anfangsmiete:	EUR 164.431,47 zzgl. Umsatzsteuer
Mietvertragslaufzeit:	Gekündigt zum 31.12.2014 (Leerstand)

**Finanzierung**

	Ist
Grundsulddarlehen, urspr. lt. Darlehensvertrag	EUR 1.315.451,75 / DM 2.572.800,00
Disagio	10 % (EUR 131.545,18 / DM 257.280,00)
Zins bis 30.04.2000	7,82 % p.a.
Zins ab 01.05.2000 bis 30.04.2010	6,31 % p.a.
Zins ab 01.05.2010 bis 30.04.2020	4,50 % p.a.
Tilgungsbeginn	01.05.1994
Tilgung bis 30.04.2000	1,50 % p.a. zzgl. ersparter Zinsen
Tilgung ab 01.05.2000 bis 30.04.2020	2,70 % p.a. zzgl. ersparter Zinsen
Stand Grundsulddarlehen per 31.12.2018	EUR 0,00
Kumulierte Tilgungen bis 31.12.2018	EUR 1.315.451,75
Bestellte Sicherheit: Grundsuld, eingetragen im Grundbuch zu Kirdorf, Blatt 6932 und 6963 bis 6972 zugunsten der Bayerischen Hypotheken- und Wechsel- Bank AG, München	EUR 1.315.554,01 (DM 2.573.000,00)

Vermietungssituation

Das Mietverhältnis wurde zum 31.12.2014 gekündigt. Eine wirtschaftlich sinnvolle Neu-Vermietung war nicht möglich.

Das Objekt Bad Homburg wurde mit Kaufvertrag vom 26.09.2018 zum Kaufpreis von EUR 420.000,00 verkauft. Der Übergang von Nutzen und Lasten auf den Käufer fand am 01.12.2018 statt.

Objektzustand

Das Objekt SB-Markt Bad Homburg befindet sich in einem guten bis befriedigenden Unterhaltungs- und Bauzustand. Die Außenanlagen befinden sich ebenfalls in einem guten bis befriedigendem Zustand.

Versicherungsschutz

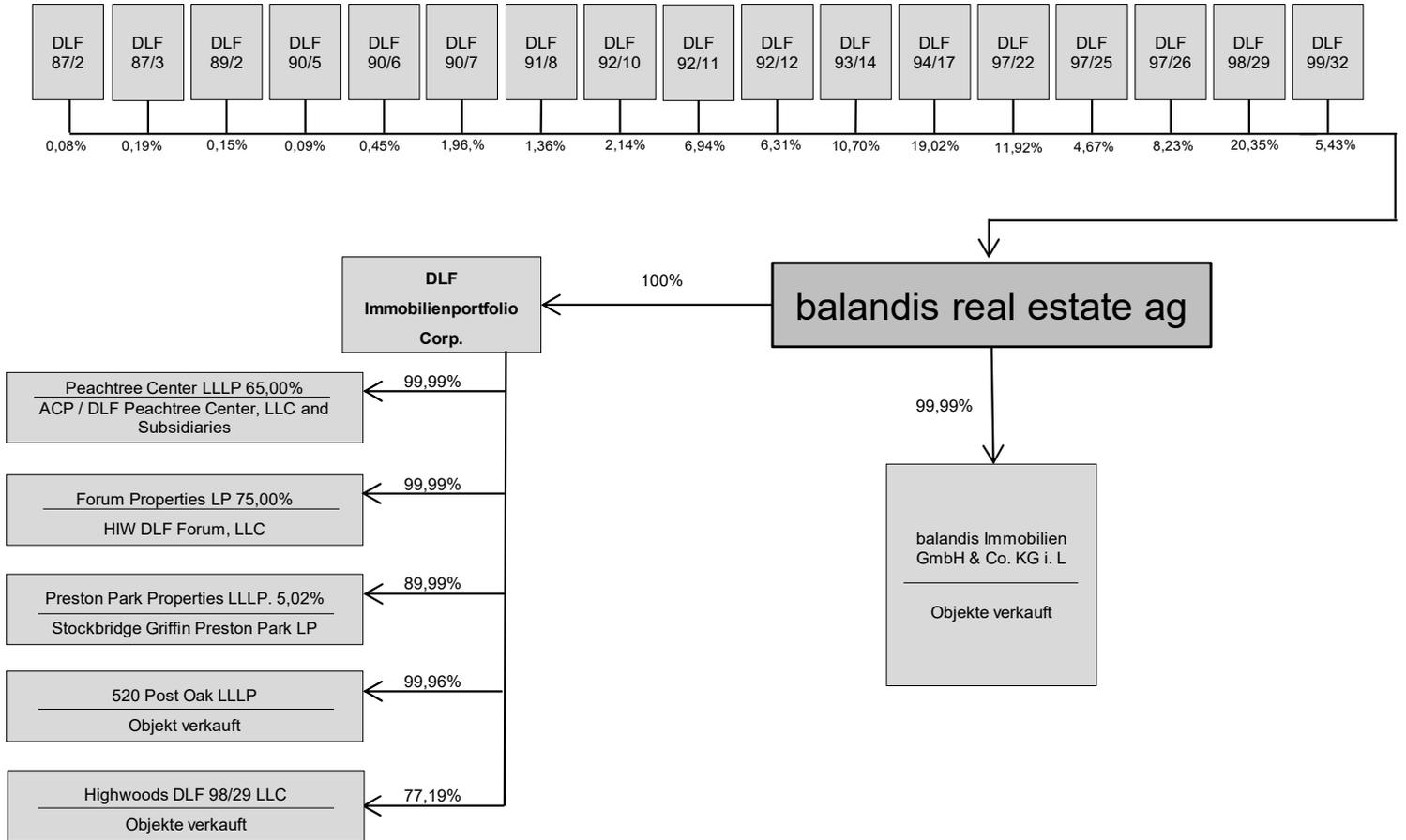
Gemäß Rahmenvertrag unter der Federführung der Affiliated FM, Frankfurt, gültig seit 01.01.2005, besteht eine Mietverlustversicherung (VS-Nr. GE 501021/282154) und eine All-Risk-Versicherung, die die Feuer- und Sachversicherung beinhaltet (VS-Nr. GE 501021/319170). Aufgrund der Terrorismusereignisse 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.

Beteiligung

Es besteht eine Beteiligung an der balandis real estate ag (Amtsgericht München HRB Nr. 212566). Die Gesamtanzahl aller Aktien beträgt 36.020.000. Davon hält unsere Gesellschaft 55.319 Aktien.



Organigramm der balandis real estate ag – Stand 31.12.2018





DLF 89/2 Geschäftsbericht 2018

Bilanz zum 31.12.2018

	Buchwert 31.12.2018 EUR	Vorjahr 31.12.2017 EUR	Vorjahr 31.12.2017 EUR
AKTIVA			
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
1. Selbst geschaffene gew erbl. Schutzr. u. ähnl. Rechte u. Werte	0,00	0,00	
2. Entgeltlich erworbene Konzessionen, gew erbliche Schutzrechte			
und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an			
solchen Rechten und Werten	0,00	0,00	
3. Geschäfts- oder Firmenwert	0,00	0,00	
4. Geleistete Anzahlungen	0,00	0,00	
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Bauten	0,00	214.307,42	
einschl. d. Bauten auf fremden Grundst.	0,00	0,00	
2. Technische Anlagen und Maschinen	0,00	0,00	
3. Andere Anlagen, Betriebs- u. Geschäftsausst.	0,00	0,00	
4. Geleistete Anzahlungen u. Anlagen im Bau	0,00	0,00	
III. Finanzanlagen			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	0,00	0,00	
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	0,00	0,00	
3. Beteiligungen	312.462,98	310.327,06	
4. Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein			
Beteiligungsverhältnis besteht	0,00	0,00	
5. Wertpapiere des Anlagevermögens	0,00	0,00	
6. Sonstige Ausleihungen	0,00	0,00	
	312.462,98	310.327,06	
B. Umlaufvermögen			
I. Forderungen u. sonst. Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Lieferungen u. Leistungen	0,00	0,00	
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	0,00	0,00	
3. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen			
ein Beteiligungsverhältnis besteht	3.812,38	118.886,60	
4. Sonstige Vermögensgegenstände	24.926,34	31.183,16	
	28.738,72	150.069,76	
II. Wertpapiere	0,00	0,00	
III. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks	578.124,04	115.367,06	
C. Rechnungsabgrenzungsposten	0,00	0,00	
	919.325,74	790.071,30	
PASSIVA			
A. Eigenkapital			
I. Kapitalkonto I			
(Beteiligungskapital)			
1. Komplementärin	0,00	0,00	
2. Kommanditisten	2.838.551,93	2.841.108,39	
	2.838.551,93	2.841.108,39	
II. Kapitalkonto II			
1. Komplementärin	0,00	0,00	
2. Kommanditisten	-1.944.748,28	-2.056.272,82	
	-1.944.748,28	-2.056.272,82	
	893.803,65	784.835,57	
B. Rückstellungen			
1. Rückst. f. Pensionen u. ähnliche Verpfl.	0,00	0,00	
2. Steurrückstellungen	0,00	0,00	
3. Sonstige Rückstellungen	17.820,00	565,00	
	17.820,00	565,00	
C. Verbindlichkeiten			
1. Anleihen	0,00	0,00	
2. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	0,00	0,00	
3. Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	0,00	0,00	
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen u. Leistungen	6.350,92	4.041,74	
5. Verbindlichkeiten aus der Annahme gezogener			
Wechsel und der Ausstellung eigener Wechsel	0,00	0,00	
6. Verbindlichkeiten gegenüber verbund. Unternehmen	0,00	0,00	
7. Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit			
denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	103,07	276,95	
8. Sonstige Verbindlichkeiten	1.248,10	352,04	
	7.702,09	4.670,73	
D. Rechnungsabgrenzungsposten	0,00	0,00	
	919.325,74	790.071,30	



**Gewinn- und Verlustrechnung einschließlich Einnahmen-Überschuss-Rechnung für den Zeitraum
01.01.2018 - 31.12.2018**

	GuV- Rechnung	GuV- Rechnung	Einnahmen- Überschuss- Rechnung	Einnahmen- Überschuss- Rechnung	Abweichung GuV / EÜ
	2018 EUR	Vorjahr EUR	2018 EUR	Vorjahr EUR	EUR
1. Umsatzerlöse					
<u>Immobilien</u>					
Grundmiete Gewerbe	0,00	0,00	0,00	0,00	
Erlöse NK-Vorauszahlung	0,00	0,00	0,00	0,00	
Abrechnungsergebnis Betriebskosten	0,00	0,00	0,00	0,00	
erwartete Forderung aus Nebenkostenabrechnung	0,00	0,00	0,00	0,00	
Vereinnahmte Umsatzsteuer	0,00	0,00	0,00	0,00	
Zahlungsdifferenzen	0,00	0,00	0,00	0,00	
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
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	0,00	0,00	0,00	0,00	
Ertrag aus Währungskursdifferenzen	0,00	0,00	0,00	0,00	
Skonto-Ertrag	0,00	0,00	0,00	0,00	
Ertrag Kursdifferenz Quellensteuer	0,00	0,00	0,00	0,00	
Erstattung Hausgeld	29.759,53	0,00	0,00	0,00	
Ertrag aus der Auflösung von Rückstellungen	0,00	0,00	0,00	0,00	
Mehrerlös Anlageabgang	223.755,78	0,00	-172.412,75	0,00	
Ertrag aus Zuschreibung Sachanlagen	0,00	137.273,66	0,00	0,00	
Ertrag aus Zuschreibung beteiligte Unternehmen	2.135,92	0,00	0,00	0,00	
Sonstige betriebliche Erträge	0,00	0,00	0,00	0,00	
	255.651,23	137.273,66	-172.412,75	0,00	428.063,98
5. Materialaufwand	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
a) Aufwendungen für Roh- Hilfs- und Bestriebsstoffe und für bezogene Waren					
Betriebskosten	33.634,85	4.656,68	-1.096,33	4.269,77	
	33.634,85	4.656,68	-1.096,33	4.269,77	
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen					
Hausgeldzahlungen	0,00	22.777,05	19.562,00	15.693,21	
Instandhaltung	12.896,04	2.903,36	11.358,30	4.586,10	
	46.530,89	30.337,09	29.823,97	24.549,08	16.706,92
6. Personalaufwand	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00



	GuV-Rechnung 2018 EUR	GuV-Rechnung Vorjahr EUR	Einnahmen-Überschuss-Rechnung 2018 EUR	Einnahmen-Überschuss-Rechnung Vorjahr EUR	Abweichung GuV / EÜ EUR
7. Abschreibungen					
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen sowie auf aktivierte Aufwendungen für die Ingangsetzung und Erweiterung des Geschäftsbetriebs					
- Abschreibung Gebäude	46.468,73	50.693,15	61.087,25	66.640,64	
- Außerplanmäßige Abschreibung Gebäude	0,00	0,00	0,00	0,00	
	46.468,73	50.693,15	61.087,25	66.640,64	
b) auf Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens soweit diese die in der Kapitalgesellschaft üblichen Abschreibungen überschreiten	0,00	0,00	0,00	0,00	
	46.468,73	50.693,15	61.087,25	66.640,64	-14.618,52
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen					
Versicherungen	4.169,46	1.121,53	4.169,46	1.121,53	
Aufwand aus Währungsbewertung	0,00	0,00	0,00	0,00	
Aufwand Kursdifferenz Quellensteuer	0,00	0,00	0,00	0,00	
Maklerkosten/Vermietungsanzeigen	12.600,00	0,00	0,00	0,00	
Rechts- und Beratungskosten	14.160,25	3.329,75	8.187,50	2.003,90	
Abschluß- und Prüfungskosten	0,00	0,00	0,00	0,00	
Sachverständige/Gutachterkosten	0,00	0,00	0,00	0,00	
Laufende Gebühren (inkl. USA)	10.463,44	4.589,78	852,01	10.675,66	
Sonstige Kosten	5.600,00	0,00	0,00	0,00	
Beiträge / Gebühren	486,21	430,07	486,21	430,07	
Nebenkosten Geldverkehr	333,22	330,54	320,31	317,63	
Uneinbringliche Forderungen	0,00	0,00	0,00	0,00	
Verlust aus Abfindungsmehrwert	0,00	0,00	0,00	0,00	
Mindererlös aus Anlagenabgang	0,00	0,00	0,00	0,00	
Bezahlte Vorsteuer	0,00	0,00	6.784,50	3.332,86	
Umsatzsteuerzahlungen	0,00	0,00	-5.981,86	0,00	
	47.812,58	9.801,67	14.818,13	17.881,65	32.994,45
9. Erträge aus Beteiligungen					
Ausschüttung balandis real estate ag	0,00	0,00	14.026,16	0,00	
Korrektur Beteiligungsertrag	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>	
Einnahmen / Werbungskosten aus Beteiligungen					
- Vermietung und Verpachtung BRD	0,00	0,00	0,00	0,00	
- Vermietung und Verpachtung USA (Progr. Vorbehalt)	0,00	0,00	0,00	0,00	
- Veräußerung §23 EStG	0,00	0,00	0,00	0,00	
- Kapitalvermögen mit AbgSt	0,00	0,00	0,00	0,00	
- Kapitalvermögen ohne AbgSt	0,00	0,00	0,00	0,00	
	0,00	0,00	14.026,16	0,00	-14.026,16
10. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00



	GuV- Rechnung	GuV- Rechnung	Einnahmen- Überschuss- Rechnung	Einnahmen- Überschuss- Rechnung	Abweichung GuV / EÜ
	2018 EUR	Vorjahr EUR	2018 EUR	Vorjahr EUR	EUR
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge					
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	613,27	613,58	0,00	0,00	
Bankzinsen	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>	
	613,27	613,58	0,00	0,00	613,27
12. Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens	0,00	35.096,35	0,00	0,00	0,00
13. Zinsen und ähnliche Aufwendungen					
Zinsen Darlehen	0,00	0,00	0,00	0,00	
Sonstige Zinsen und ähnliche Aufwendungen	0,00	0,00	0,00	0,00	
Zinsaufwendungen § 233a AO betriebl. Steuern	0,00	0,00	0,00	0,00	
<i>davon an verbundene Unternehmen</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
14. Steuern v. Einkommen u. v. Ertrag	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
15. <u>Ergebnis nach Steuern</u>	115.452,30	11.958,98	-264.115,94	-109.071,37	379.568,24
16. Sonstige Steuern					
Grundsteuer	1.889,07	2.060,80	1.889,07	2.060,80	
	1.889,07	2.060,80	1.889,07	2.060,80	0,00
17. Jahresüberschuss / Vorjahr: Jahresfehlbetrag	113.563,23	9.898,18			
Einnahmen-Überschuss			-266.005,01	-111.132,17	379.568,24



Anhang

1. 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. Die Dreiländer Beteiligung 89/2 - KC Beteiligungs GmbH & Co. KG i. L. wird seit 05. August 2013 im Handelsregister Stuttgart unter der Nr. HRA 728917 geführt.

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. Auf Grund des Liquidationsbeschlusses kam es mit Wirkung des Ablaufes des 30.06.2014 nach § 252 Abs. 2 HGB zu einem Wegfall der Going-Concern-Annahme. Vermögensgegenstände werden, wie im Vorjahr, mit dem unter Veräußerungsgesichtspunkten zu ermittelnden Zeitwerten bewertet, soweit diese die (fortgeführten) Anschaffungskosten unterschreiten.

Das Sachanlagevermögen, bestehend aus Grundstücken, Gebäuden und Einrichtungsgegenständen, wurde bis zur vollständigen Veräußerung mit den unter Veräußerungsgesichtspunkten zu ermittelnden Zeitwerten bewertet, soweit diese die (fortgeführten) Anschaffungskosten unterschreiten. Fortgeführte Anschaffungskosten wurden - soweit abnutzbar - um die planmäßige lineare bzw. degressive Abschreibung vermindert. Bei dem Gebäude SB-Markt, Bad Homburg wurde die planmäßige Abschreibung mit linear 3 % vorgenommen.

Das Finanzanlagevermögen wird mit den unter Veräußerungsgesichtspunkten zu ermittelnden Zeitwerten bewertet, soweit diese die (fortgeführten) Anschaffungskosten unterschreiten. 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 der voraussichtlichen Verkaufserlöse und bei dem Finanzanlagevermögen der Net Asset Value der Beteiligung herangezogen.

Die Forderungen und die sonstigen Vermögensgegenstände nde 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.



2. Angaben zu Einzelposten der Bilanz

Aktiva

Anlagevermögen

Sachanlagen

Im Berichtsjahr wurden keine außerordentlichen Abschreibungen (Vorjahr Zuschreibungen in Höhe von EUR 137.273,66) auf im Sachanlagevermögen enthaltene Gebäude und Grundstücke vorgenommen.

Das Objekt wurde mit dem Kaufvertrag vom 26. September 2018 für EUR 420.000,00 veräußert. Der Übergang von Nutzen und Lasten auf den Käufer erfolgte per 01.12.2018.

Finanzanlagen

Im Berichtsjahr erfolgte eine Zuschreibung auf die Unternehmensbeteiligung balandis real estate ag in Höhe von EUR 2.135,92 (Vorjahr außerplanmäßige Abschreibung in Höhe von EUR 35.096,35).

Im Vorjahr gab es aufgrund einer Kapitalrückzahlung der balandis real estate einen Teilabgang in Höhe von EUR 115.183,93.

Die Entwicklung des Anlagevermögens gemäß § 268 Abs. 3 HGB ist im Anlagespiegel wiedergegeben.

Bruttoanlagespiegel

	Anschaffungs- / Herstellungskosten			Kumulierte Abschreibungen					Buchwerte		
	Stand 01.01.2018	Zugänge	Abgänge	Stand 31.12.2018	Stand 01.01.2018	Zugänge	Zuschrei- bungen	Abgänge	Stand 31.12.2018	31.12.2018	31.12.2017
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
Grund und Boden	127.725,91	0,00	127.725,91	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	127.725,91
Gebäude	2.078.255,14	0,00	2.078.255,14	0,00	1.991.673,63	46.468,73	0,00	2.038.142,36	0,00	0,00	86.581,51
Grundstücke, grundstücksgleiche Bauten einschl. der Bauten auf fremden Grundstücken	2.205.981,05	0,00	2.205.981,05	0,00	1.991.673,63	46.468,73	0,00	2.038.142,36	0,00	0,00	214.307,42
SACHANLAGEN	2.205.981,05	0,00	2.205.981,05	0,00	1.991.673,63	46.468,73	0,00	2.038.142,36	0,00	0,00	214.307,42
balandis real estate ag	345.423,41	0,00	0,00	345.423,41	35.096,35	0,00	2.135,92	0,00	32.960,43	312.462,98	310.327,06
Beteiligungen	345.423,41	0,00	0,00	345.423,41	35.096,35	0,00	2.135,92	0,00	32.960,43	312.462,98	310.327,06
FINANZANLAGEN	345.423,41	0,00	0,00	345.423,41	35.096,35	0,00	2.135,92	0,00	32.960,43	312.462,98	310.327,06
ANLAGEVERMÖGEN	2.551.404,46	0,00	2.205.981,05	345.423,41	2.026.769,98	46.468,73	2.135,92	2.038.142,36	32.960,43	312.462,98	524.634,48

Umlaufvermögen

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Zum Bilanzstichtag bestehen Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht, in Höhe von EUR 3.812,38 (Vorjahr EUR 118.886,60). Diese sind wie im Vorjahr in voller Höhe Forderungen gegen Gesellschafter. Im Vorjahr sind darin Kapitalrückzahlungen der balandis real estate ag in Höhe von EUR 115.183,93 enthalten.



Die sonstigen Vermögensgegenstände in Höhe von EUR 24.926,34 (Vorjahr EUR 31.183,16) bestehen im Wesentlichen aus Forderungen aus Quellensteuererstattungen gegen Treugeber in Höhe von EUR 17.578,90 (Vorjahr EUR 17.075,03) sowie aus Forderungen gegen das Finanzamt aus Umsatzsteuer in Höhe von EUR 6.510,59 (Vorjahr EUR 5.981,86).

Unter den sonstigen Vermögensgegenständen sind Forderungen gegen Gesellschafter in Höhe von EUR 17.578,90 (Vorjahr EUR 17.075,03) enthalten.

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

Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks

In dieser Position sind die Kontokorrentkonten bei Kreditinstituten in Höhe von EUR 578.124,04 (Vorjahr EUR 115.367,06) enthalten.



Passiva

Eigenkapital

Das Eigenkapital entwickelt sich wie folgt:

	Komple- mentär	Private Equity Consult GmbH	balandis Verwaltungs GmbH	ATC Treuhand GmbH	Treugeber	Gesamt
	EURO	EURO	EURO	EURO	EURO	EURO
Kapitalkonto I						
Beteiligungskapital	0,00	71.580,86	2.556,46	3.438,44	2.763.532,63	2.841.108,39
Ausstehende Einlagen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Stand 01.01.2018	0,00	71.580,86	2.556,46	3.438,44	2.763.532,63	2.841.108,39
Zugang Beteiligungskapital	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Umbuchung Beteiligungskapital	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Abgang Beteiligungskapital	0,00	0,00	-2.556,46	0,00	0,00	-2.556,46
Kapitalkonto I	0,00	71.580,86	0,00	3.438,44	2.763.532,63	2.838.551,93
Stand 31.12.2018	0,00	71.580,86	0,00	3.438,44	2.763.532,63	2.838.551,93
Kapitalkonto II						
- Agio	0,00	0,00	0,00	0,00	92.288,20	92.288,20
- Abgeld gem. § 3 Ziff. 10 des Gesellschaftsvertrages	0,00	0,00	0,00	0,00	-108.611,94	-108.611,94
- kumulierte Jahresergebnisse	0,00	10.293,57	55,97	417,31	-40.396,87	-29.630,02
- kumulierte Ausschüttungen	0,00	-70.794,64	-940,97	-3.007,26	-1.935.576,19	-2.010.319,06
- kumulierte Abschläge auf Liquidationserlöse	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Stand 01.01.2018	0,00	-60.501,07	-885,00	-2.589,95	-1.992.296,80	-2.056.272,82
Veränderungen durch Kapitalreduzierungen						
- Agio	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- kumulierte Jahresergebnisse	0,00	0,00	-179,35	0,00	0,00	-179,35
- kumulierte Ergebnisse aus Abfindungsguthaben	0,00	0,00	123,38	0,00	0,00	123,38
- kumulierte Ausschüttungen	0,00	0,00	940,97	0,00	0,00	940,97
- kumulierte Abschläge auf Liquidationserlöse	0,00	0,00	895,75	0,00	0,00	895,75
Ergebnis aus Abfindungsguthaben	0,00	19,76	0,00	1,10	754,85	775,71
Jahresüberschuss	0,00	2.891,67	0,00	161,00	110.510,56	113.563,23
Abschläge auf Liquidationserlöse	0,00	-94,20	-895,75	-5,24	-3.599,96	-4.595,15
Kapitalkonto II	0,00	-57.683,84	0,00	-2.433,09	-1.884.631,35	-1.944.748,28
Stand 31.12.2018	0,00	-57.683,84	0,00	-2.433,09	-1.884.631,35	-1.944.748,28
Buchwert Kapitalkonten I+II						
Stand 31.12.2018	0,00	13.897,02	0,00	1.005,35	878.901,28	893.803,65

Erläuterung:

Das Kapitalkonto I reduzierte sich im Berichtsjahr wegen des Austritts einer Gesellschafterin von EUR 2.841.108,39 um EUR 2.556,46 auf EUR 2.838.551,93.



Das Kapitalkonto II veränderte sich im Berichtsjahr von EUR -2.056.272,82 um EUR 111.524,54 auf EUR -1.944.748,28. Diese Veränderung ergibt sich durch Abschläge auf Liquidationserlöse in Höhe von EUR -4.595,15, den Jahresüberschuss in Höhe von EUR 113.563,23 und dem Austritt einer Gesellschafterin in Höhe von EUR 2.556,46.

Insgesamt erhöht sich das Eigenkapital somit von EUR 784.835,57 auf EUR 893.803,65.

Seit der Einführung des Ausschüttungswahlrechts konnten die Gesellschafter individuelle Ausschüttungen wählen, dadurch entwickelten 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.

Laufende Ausschüttungen erfolgen nicht mehr; es erfolgen ausschließlich noch Abschläge auf Liquidationserlöse.

Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen in Höhe von EUR 17.820,00 (Vorjahr EUR 565,00) bestehen im Wesentlichen aus den voraussichtlichen Aufwendungen für ausstehende Rechnungen, Rechts- und Beratungskosten, laufende Gebühren und für die Archivierung und Aufbewahrung.

Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten betragen EUR 7.702,09 (Vorjahr EUR 4.670,73).

Unter den Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sind Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern in Höhe von EUR 15,47 (Vorjahr EUR 41,55) enthalten.

Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht, sind in Höhe von EUR 103,07 (Vorjahr EUR 276,95) angefallen.

In den sonstigen Verbindlichkeiten in Höhe von EUR 1.248,10 (Vorjahr EUR 352,04) sind Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern in Höhe von EUR 352,04 (Vorjahr EUR 352,04) 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 aus Lieferungen und Leistungen	6.350,92	6.350,92	0,00	0,00	0,00	
Vorjahr	4.041,74	4.041,74				
Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	103,07	103,07	0,00	0,00	0,00	
Vorjahr	276,95	276,95				
Sonstige Verbindlichkeiten	1.248,10	1.248,10	0,00	0,00	0,00	
Vorjahr	352,04	352,04				
Gesamtbetrag	7.702,09	7.702,09	0,00	0,00	0,00	
Vorjahr	4.670,73	4.670,73	0,00	0,00	0,00	

In den sonstigen Verbindlichkeiten sind keine Steuern enthalten.



3. Gewinn und Verlustrechnung

Umsatzerlöse

Aufgrund des Leerstandes der Immobilie wurden im Berichtsjahr wie im Vorjahr keine Umsatzerlöse erzielt.

Sonstige betriebliche Erträge und Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Erträge in Höhe von EUR 255.651,23 (Vorjahr EUR 137.273,66) betreffen den Mehrerlös aus Anlagenabgang in Höhe von EUR 223.755,78 (Vorjahre EUR 0,00), den Ertrag aus Hausgeldabrechnungen der Vorjahre in Höhe von EUR 29.759,53 (Vorjahr EUR 0,00) sowie die Zuschreibung auf das Finanzanlagevermögen in Höhe von EUR 2.135,92 (Vorjahr EUR 0,00). Im Vorjahr resultiert sie in voller Höhe aus der Zuschreibung auf Sachanlagen.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen betragen insgesamt EUR 47.812,58 (Vorjahr EUR 9.801,67). Sie betreffen hauptsächlich Aufwendungen aus laufenden Gebühren in Höhe von EUR 10.463,44 (Vorjahr EUR 4.589,78), Rechts- und Beratungskosten in Höhe von EUR 14.160,25 (Vorjahr EUR 3.329,75), Versicherungen in Höhe von EUR 4.169,46 (Vorjahr EUR 1.121,53), Maklerkosten in Höhe von EUR 12.600,00 (Vorjahr EUR 0,00), Aufwendungen für die Bildung der Rückstellung für Archivierung und Aufbewahrung in Höhe von EUR 5.600,00 (Vorjahr EUR 0,00) sowie Nebenkosten des Geldverkehrs in Höhe von EUR 333,22 (Vorjahr EUR 330,54).

Materialaufwand

Die Aufwendungen für Betriebsstoffe und bezogene Waren in Höhe von EUR 33.634,85 (Vorjahr EUR 4.656,68) betreffen Aufwendungen für Betriebskosten. Die Aufwendungen für bezogene Leistungen in Höhe von EUR 12.896,04 (Vorjahr EUR 25.680,41) setzen sich aus Aufwendungen für Instandhaltungen und im Vorjahr noch aus Hausgeldzahlungen zusammen.

Abschreibungen

Abschreibungen auf Sachanlagen betreffen planmäßige Abschreibungen in Höhe von EUR 46.468,73 (Vorjahr EUR 50.693,15).

Zinserträge

Die Zinserträge in Höhe von EUR 613,27 (Vorjahr EUR 613,58) setzen sich im Wesentlichen aus der Verzinsung von Forderungen aus der Beschlussvorlage 1/2008 an einzelne Treugeber in Höhe von EUR 613,27 (Vorjahr EUR 613,58) zusammen.

Zuschreibungen / Außerplanmäßige Abschreibungen auf Finanzanlagen

Im Berichtsjahr wurde eine Zuschreibung auf Finanzanlagen in Höhe von EUR 2.135,92 (Vorjahr außenplanmäßige Abschreibung in Höhe von EUR 35.096,35) vorgenommen.

Steuern

Bei den ausgewiesenen Steuern in Höhe von EUR 1.889,07 (Vorjahr EUR 2.060,80) handelt es sich um Grundsteuern.

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



4. Nachtragsbericht

Im Jahr 2019 erfolgten Abschläge auf Liquidationserlöse in Höhe von EUR 520.643,13.

Es sind keine weiteren Ereignisse von besonderer Bedeutung für die Finanz-, Vermögens- und Ertragslage seit Beginn des Geschäftsjahres 2019 eingetreten.

5. Sonstige Angaben

Organe der Gesellschaft

Die Geschäftsführung erfolgte bis zum 30.06.2014 durch den persönlich haftenden Gesellschafter und durch die Kommanditistin balandis Verwaltungs GmbH mit Sitz in Stuttgart. Beide waren je einzeln geschäftsführungsbefugt. 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 hatten 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 Vollmacht zur Einzelvertretung der Kommanditgesellschaft, der persönlich haftenden Gesellschafterin beziehungsweise der Liquidatoren, erteilt. Wegen Eröffnung des Insolvenzverfahrens über das Vermögen der balandis Verwaltung GmbH am 01.06.2018 beim Amtsgericht Stuttgart (AZ IN 197/18) wurde diese Vollmacht zurückgezogen. Mit Urkunde des Notars Seibold, Stuttgart, Urkundenrolle Nr. 1148 / 2018 G vom 19.06.2018, wurden der balandis real estate ag, Gräfelfing, und der fidelius Stuttgart GmbH, Stuttgart, jeweils eine Vollmacht zur Einzelvertretung der Kommanditgesellschaft sowie der persönlich haftenden Gesellschafterin beziehungsweise der Liquidatoren erteilt.

Gesellschafter:

KC Beteiligungs GmbH – als persönlich haftende Gesellschafterin und ab 01.07.2014 als Liquidatorin, vertreten durch den Geschäftsführer Walter Fink. Sitz der Gesellschaft ist in Stuttgart. Das gezeichnete Kapital der KC Beteiligungs GmbH beträgt EUR 100.000,00. Die Gesellschafterin hält keine Anteile mehr.

Private Equity Consult GmbH – als Kommanditistin, vertreten durch die Geschäftsführer Walter Fink und Gusti Nyoman Suarningsih. Sitz der Gesellschaft ist in Stuttgart.

Das Beteiligungskapital an der Dreiländer Beteiligung 89/2 - KC Beteiligungs GmbH & Co. KG. i. L. wurde am 20.03.2014 von der KC Beteiligungs GmbH übernommen und beträgt zum Bilanzstichtag 13.12.2018 EUR 71.580,86 (Beteiligung: 2,5217 %).

balandis Verwaltungs GmbH – als geschäftsführende Kommanditistin bis 30.06.2014, bis zum 31.05.2018 vertreten durch die Geschäftsführerin Claudia Gerum. Sitz der Gesellschaft ist in Stuttgart.

Die Kommanditistin balandis Verwaltungs GmbH ist zum 01.06.2018 mit Eröffnung des Insolvenzverfahrens über ihr Vermögen (AG Stuttgart AZ 15 IN 197/18) gemäß § 21 Nr. 1 c) des Gesellschaftsvertrages aus der Gesellschaft ausgeschieden.

ATC Treuhandgesellschaft mbH – als Treuhandkommanditistin und seit 01.07.2014 als Liquidatorin vertreten durch den Geschäftsführer Helmut Cantzler. Sitz der Gesellschaft ist in Stuttgart.

Ihr für eigene Rechnung gehaltener Anteil am Kommanditkapital der Dreiländer Beteiligung 89/2 - KC Beteiligungs GmbH & Co. KG i. L. beträgt um Bilanzstichtag 31.12.2018 EUR 3.438,44 (Beteiligung: 0,1211 %).



Treugeber

Der auf Treugeber entfallende, von der Kommanditistin ATC Treuhandgesellschaft mbH als Treuhänderin gehaltene Anteil am Nominalkapital (Beteiligungskapital) der Dreiländer Beteiligung 89/2 - KC Beteiligungs GmbH & Co. KG i. L. beträgt zum Bilanzstichtag 31.12.2018 EUR 2.763.532,63 (Beteiligung: 97,3572%).

Ergebnisverwendung

Der Jahresüberschuss des Geschäftsjahres in Höhe von EUR 113.563,23 (Vorjahr EUR 9.898,18) wurde den Kapitalkonten der Gesellschafter gutgeschrieben.

Im Geschäftsjahr 2018 wurden Abschläge auf Liquidationserlöse in Höhe von EUR 4.595,15 (Vorjahr EUR 0,00) vorgenommen, die im Wesentlichen aus der anrechenbaren Kapitalertragsteuer und Solidaritätszuschlag bestehen.

