



Geschäftsbericht 2018

DLF 90/7



Siebte Dreiländer Beteiligung DLF 90/7
- 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.

SIEBTE DREILÄNDER BETEILIGUNG DLF 90/7
- KC Beteiligungs GmbH & Co. KG i. L.
vertreten durch die Liquidatoren

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

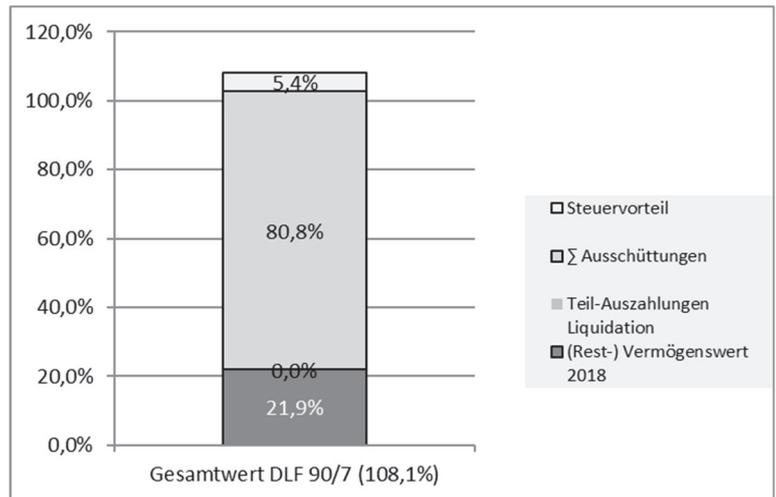
Helmut Cantzler - Geschäftsführer
der ATC Treuhandgesellschaft mbH
(Treuhandkommanditistin und Liquidatorin)



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 75,85 % 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	99,25
2. Entlastung der Liquidatoren	88,96
3. Entlastung der Treuhandkommanditistin	97,21
4. Zustimmung Ausübung Stimmrechte/Treuhand- und Geschäftsanteilsübertragungsvertrag	98,90

Damit wurde allen Beschlussanträgen mit der erforderlichen Mehrheit zugestimmt.



Fondsdaten

Firma:	Siebte Dreiländer Beteiligung DLF 90/7 - KC Beteiligungs GmbH & Co. KG i. L.		
Handelsregister:	Stuttgart HRA 728925 (vormals München HRA 67218)		
Tag der Eintragung:	06.08.2013 (28.09.1990)		
Sitz der Gesellschaft:	Stuttgart (vormals München)		
Dauer der Gesellschaft:	Auflösung der Gesellschaft zum 30.06.2014 laut Liquidationsbeschluss vom Mai 2014; ursprünglich 31.12.2021.		
Gesellschafter:	Komplementärin:	KC Beteiligungs GmbH	0,00 EUR
	Kommanditisten:	ATC Treuhandgesellschaft mbH	3.386,29 EUR
		Private Equity Consult GmbH	125.266,51 EUR
	Treugeber		11.846.632,89 EUR
	Kündigung Treugeber		-644.227,96 EUR
	Summe:		<u>11.331.057,73 EUR</u>
Anzahl Anteile:	250 (Stand 31.12.2018)		
Haftung der Kommanditisten:	Beschränkt sich grundsätzlich auf die im Handelsregister eingetragene Hafteinlage in Höhe von EUR 1.133.336,00 (Stand 31.12.2018).		
Platzierung/Schließung:	1990/1991		
Durchführung der Investitionen:	1991-1993		
Austritte:	balandis Verwaltungs GmbH wg. Insolvenz EUR 2.556,46		
Kündigungen:	entfällt		
Rückabwicklung:	entfällt		

Investitionsteil Deutschland

SB-Markt und Ladeneinheit Mannheim-Rheinau

Objektdaten

Standort:	Mannheim-Rheinau
Grundstücksfläche:	4.844 qm
Abschluss Kaufvertrag:	29.12.1992 Ur. Nr. 356/92 von Notar Dr. Wolf Schiller
Erbbaurecht:	Gesamtlaufzeit 01.08.1993 bis 31.12.2089; Erbbauzins erhöht sich aufgrund einer Indexierung ab dem 01.11.2014 auf EUR 62.518,03 p.a.
Kaufpreis:	EUR 1.926.241,03
prospektiert waren:	EUR 1.898.324,50, Abweichungen zum Prospekt: EUR 27.916,53 Datum letzte Kaufpreisrate: 30.07.1993 Übergang Besitz, Nutzen und Lasten 01.08.1993
Fertigstellung:	Juli 1993
Anschaffungsnebenkosten (Notar/Gründerwerbsteuer):	EUR 77.087,01



Finanzierung

Darlehen der balandis real estate ag	EUR 667.971,06
Zins ab 01.03.2014 bis 31.12.2018	2,75 %
Tilgung:	jederzeit möglich

Das Darlehen wurde zum 31.12.2018 an die balandis real estate ag zurückgeführt.

Vermietungssituation

Die Marktmieten sind im Umfeld des Objektes Mannheim-Rheinau stark gesunken. Eine wirtschaftlich sinnvolle Neuvermietung war nicht möglich. Der Leerstand hat sich wie folgt entwickelt. Ladeneinheit 3 seit dem 22.03.2012, Ladeneinheit 5 seit 01.12.2012, Ladeneinheit 4 seit dem 31.03.2013, Ladeneinheit 2 seit dem 28.02.2015. Ladeneinheit 1 seit dem 01.12.2015 und Ladeneinheit 6 seit dem 31.12.2017.

Für zwei Werbetafeln wurden Mieteinnahmen in Höhe von EUR 700,04 erzielt.

Mit Kaufvertrag vom 06.08.2019, wurde das Objekt Mannheim-Rheinau, das auf Erbbaugrund errichtet war, für EUR 1,00 verkauft. Der Übergang von Nutzen und Lasten erfolgte per 15.11.2019. Somit entfällt ab diesem Zeitpunkt die Verpflichtung zur Zahlung des jährlichen Erbbauzinses in Höhe von EUR 62.518,03.

Objektzustand

Das Objekt SB-Markt und Ladeneinheiten in Mannheim-Rheinau befindet sich in einem befriedigenden Unterhaltungs- und Bauzustand.

Versicherungsschutz

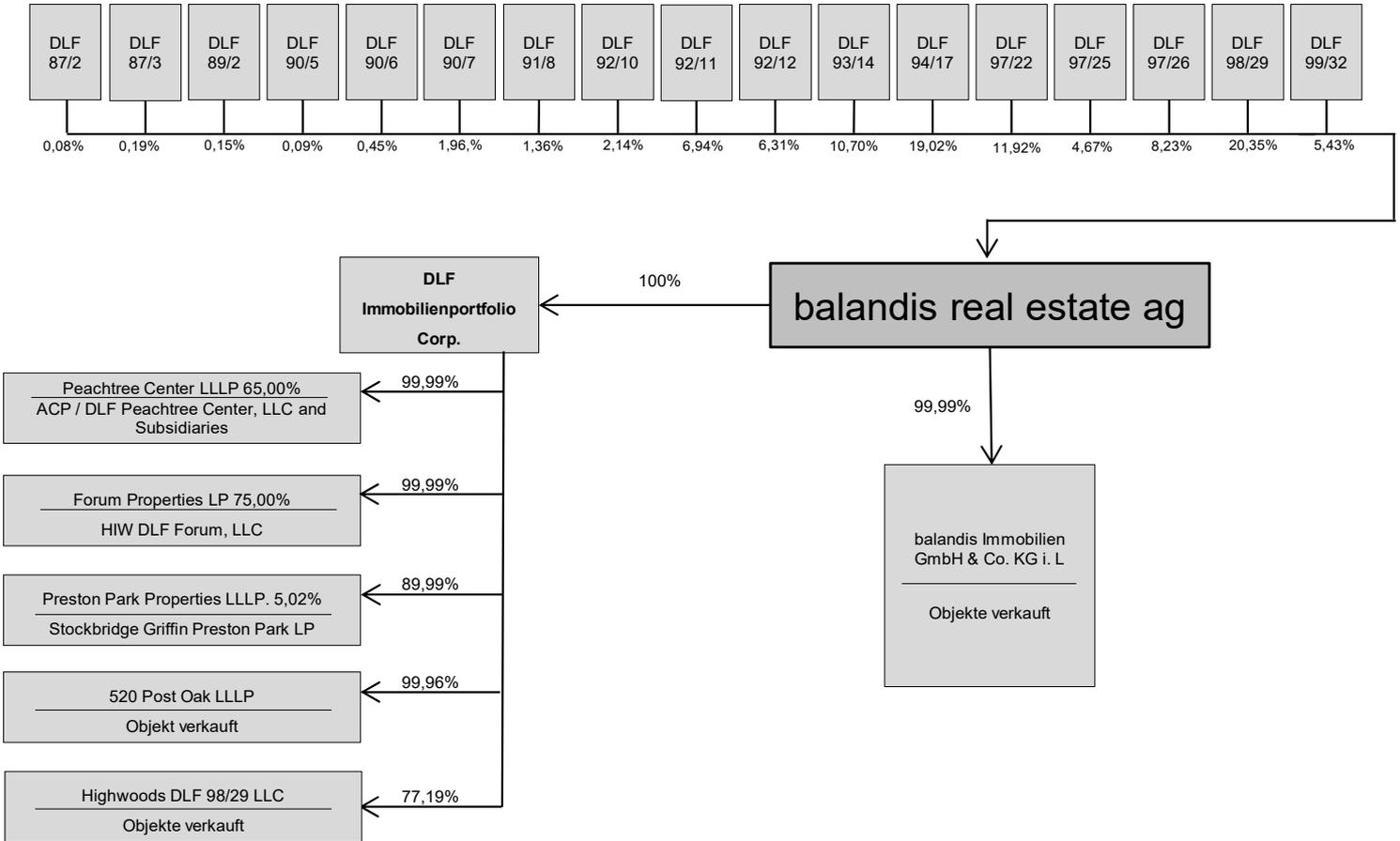
Gemäß Rahmenvertrag unter der Federführung der Affiliated FM, Frankfurt, gültig seit 01.01.2005, besteht eine Mietverlustversicherung (VS-Nr. GE 501021/282166), eine All-Risk-Versicherung, die die Feuer- und Sachversicherung beinhaltet (VS-Nr. GE 501021/319175 1 und GE 501021/319175 2) und eine Haus- und Grundhaftpflichtversicherung gemäß Rahmenvertrag der Allianz Versicherungs AG (VS-Nr. GHA 60/0423/0018735). Aufgrund der Terrorismusereignisse am 11.09.2001 haben die Versicherer seit 01.01.2002 Schadensfälle durch Terror ausgeschlossen. Hiervon waren auch die Sach- und Mietverlustversicherungen der DLF-Objekte betroffen. Nach einer entsprechenden Karenzzeit stehen seit Ende 2002 wieder wenige Anbieter zur Verfügung, die Terrorismusschäden decken wollen. Allerdings sind die Prämien so extrem hoch, dass die Beteiligungsgesellschaft auf diesen zusätzlichen Abschluss verzichtet hat.

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 707.705 Aktien.



Organigramm der balandis real estate ag – Stand 31.12.2018





DLF 90/7 Geschäftsbericht 2018

- 7 -

Bilanz zum 31.12.2018

AKTIVA		PASSIVA	
	Buchwert 31.12.2018 EUR	Vorjahr 31.12.2017 EUR	Buchwert 31.12.2018 EUR
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
1. Selbst geschaffene gewerbl. Schutzr. u. ähnl. Rechte u. Werte	0,00	0,00	0,00
2. Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	0,00	0,00	0,00
3. Geschäfts- oder Firmenwert	0,00	0,00	11.331.057,73
4. Geleistete Anzahlungen	0,00	0,00	11.333.614,19
	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>11.333.614,19</u>
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Bauten einschl. d. Bauten auf fremden Grundst.	2,00	2,00	0,00
2. Technische Anlagen und Maschinen	0,00	0,00	-8.689.413,96
3. Andere Anlagen, Betriebs- u. Geschäftsausst.	0,00	0,00	-8.689.413,96
4. Geleistete Anzahlungen u. Anlagen im Bau	0,00	0,00	2.641.643,77
	<u>2,00</u>	<u>2,00</u>	<u>3.024.269,95</u>
III. Finanzanlagen			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	0,00	0,00	0,00
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	0,00	0,00	0,00
3. Beteiligungen	3.997.389,94	3.970.064,81	2.125.835,00
4. Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	0,00	0,00	2.125.835,00
5. Wertpapiere des Anlagevermögens	0,00	0,00	0,00
6. Sonstige Ausleihungen	0,00	0,00	0,00
	<u>3.997.389,94</u>	<u>3.970.064,81</u>	<u>1.910.095,00</u>
B. Umlaufvermögen			
I. Forderungen u. sonst. Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Lieferungen u. Leistungen	43,33	2.909,47	16.766,38
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	0,00	0,00	0,00
3. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	764.115,59	1.479.245,42	0,00
4. Sonstige Vermögensgegenstände	30.667,47	28.115,12	131.362,63
	<u>794.826,39</u>	<u>1.510.270,01</u>	<u>1.903,01</u>
II. Wertpapiere	0,00	0,00	1.745,97
			<u>819.853,03</u>
III. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks	73.195,68	221.784,38	0,00
C. Rechnungsabgrenzungsposten	52.096,78	52.096,78	0,00
	<u>4.917.510,79</u>	<u>5.754.217,98</u>	<u>4.917.510,79</u>
D. Rechnungsabgrenzungsposten			
			<u>0,00</u>
			<u>5.754.217,98</u>



**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>					
Ertrag Miete Fremdnutzung	699,96	9.157,08	700,04	3.644,80	
Ertrag Nebenkosten-Vorauszahlungen	0,00	3.180,00	0,00	3.180,00	
Abrechnungsergebnis Nebenkosten	0,00	0,00	3.327,73	1.562,90	
erwartete Forderung aus NK-Abrechnung	0,00	0,00	0,00	0,00	
Periodenfremde Umsatzerlöse	0,00	0,00	0,00	0,00	
Zahlungsdifferenzen	0,08	0,08	0,00	0,00	
Vereinnahmte Umsatzsteuer	0,00	0,00	132,95	1.038,33	
Umsatzsteuererstattungen	0,00	0,00	5.294,37	11.721,50	
	700,04	12.337,16	9.455,09	21.147,53	-8.755,05
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 Währungskursdifferenzen	0,00	0,00	0,00	0,00	
Ertrag aus Währungsbewertung	0,00	0,00	0,00	0,00	
Erträge aus Auflösung von Rückstellungen	950,00	0,00	0,00	0,00	
Ertrag Zuschreibung beteiligte Unternehmen	27.325,13	0,00	0,00	0,00	
Sonstige betriebliche Erträge	397,53	0,00	0,00	0,00	
Versicherungsschädigung	0,00	0,00	0,00	0,00	
Ertrag Auflösung Einzelwertberichtigung Forderungen	1.375,96	0,00	0,00	0,00	
Gewinn Abfindungsmehrwert	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	
	30.048,62	0,00	0,00	0,00	30.048,62
5. Materialaufwand					
a) Aufwendungen für Roh- Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren					
Betriebskosten	22.859,79	29.787,95	26.201,67	32.437,61	
Kleinteile/Material	0,00	0,00	0,00	0,00	
Erbbauszinsen	62.518,03	62.518,03	62.518,03	62.518,03	
	85.377,82	92.305,98	88.719,70	94.955,64	
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen					
Instandhaltung	1.164,95	751,96	1.164,95	1.378,46	
	86.542,77	93.057,94	89.884,65	96.334,10	-3.341,88
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	0,00	0,00	26.354,90	26.354,90	
- Abschreibung Erbbaurechte	0,00	0,00	242,99	242,99	
- Ausserplanmäßige Abschreibung auf Sachanlagen	0,00	0,00	0,00	0,00	
	0,00	0,00	26.597,89	26.597,89	
b) auf Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens soweit diese die in der Kapitalgesellschaft üblichen Abschreibungen überschreiten	0,00	0,00	0,00	0,00	
	0,00	0,00	26.597,89	26.597,89	-26.597,89
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen					
Versicherungen	1.756,63	1.700,44	1.756,63	1.700,44	
Aufwendungen aus Währungsbewertung	0,00	0,00	0,00	0,00	
Maklerkosten / Vermietungsanzeigen	0,00	0,00	0,00	0,00	
Rechts- und Beratungskosten	28.504,40	26.631,52	21.988,84	20.812,09	
Abschluß- und Prüfungskosten	0,00	0,00	0,00	0,00	
Verlust Abfindungsmehrwert	0,00	0,00	0,00	0,00	
Sachverständige/Gutachterkosten	0,00	0,00	0,00	0,00	
Laufende Gebühren	7.821,29	47.589,09	12.520,75	142.582,16	
Sonstige Kosten	215.137,12	354.000,00	0,00	0,00	
Beiträge / Gebühren	680,51	382,56	722,04	323,78	
Nebenkosten Geldverkehr	362,08	312,53	347,80	298,25	
Mindererlös aus Anlagenabgang	0,00	0,00	0,00	0,00	
Aufwand Forderungen wegen Uneinbringlichkeit	0,00	0,00	0,00	0,00	
Aufwand aus pauschalierter EWB auf Ford.	0,00	1.510,42	0,00	0,00	
Bezahlte Vorsteuer	0,00	0,00	5.888,92	11.797,71	
Umsatzsteuerzahlungen	0,00	0,00	0,00	0,00	
	254.262,03	432.126,56	43.224,98	177.514,43	211.037,05
9. Erträge aus Beteiligungen					
Ausschüttung balandis real estate ag	0,00	0,00	179.438,94	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>			
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	179.438,94	0,00	-179.438,94
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	953,37	953,37	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>			
	953,37	953,37	0,00	0,00	953,37



	GuV- Rechnung	GuV- Rechnung	Einnahmen- Überschuss- Rechnung	Einnahmen- Überschuss- Rechnung	Abweichung GuV / EÜ
	2018 EUR	Vorjahr EUR	2018 EUR	Vorjahr EUR	EUR
12. Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens	0,00	452.212,73	0,00	0,00	0,00
13. Zinsen und ähnliche Aufwendungen					
Zinsen Darlehen	0,00	0,00	0,00	0,00	
Zinsaufwendungen f.langfr.Darl.verb.UN	19.826,60	19.826,60	20.190,94	19.462,26	
Bankzinsen	0,00	0,00	0,00	0,00	
Sonstige Zinsen und ähnliche Aufwendungen	0,00	0,00	0,00	0,00	
Zinsaufwendungen § 233a AO	0,00	0,00	0,00	0,00	
<i>davon an verbundene Unternehmen</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>			
	19.826,60	19.826,60	20.190,94	19.462,26	-364,34
14. Steuern v. Einkommen u. v. Ertrag	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
15. <u>Ergebnis nach Steuern</u>	-328.929,37	-983.933,30	8.995,57	-298.761,15	-337.924,94
16. Sonstige Steuern					
Grundsteuer	5.739,68	5.739,68	5.739,68	5.739,68	
	5.739,68	5.739,68	5.739,68	5.739,68	0,00
17. Jahresüberschuss / Jahresfehlbetrag	-334.669,05	-989.672,98			
Einnahmen-Überschuss			3.255,89	-304.500,83	-337.924,94



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. Die Gesellschaft Siebte Dreiländer Beteiligung DLF 90/7 - KC Beteiligungs GmbH & Co. KG i. L. wird seit 06. August 2013 im Handelsregister Stuttgart unter der Nr. HRA 728925 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 und Ladeneinheit Mannheim-Rheinau wird die Abschreibung in den Jahren 1993 bis 2000 degressiv mit 5 %, in den Jahren 2001 bis 2006 mit 2,5 % und seit dem Jahr 2007 mit 1,25 % der ursprünglichen Herstellungskosten 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 sind zu Nominalwerten bzw. zu Anschaffungskosten aktiviert, wobei bei den Forderungen erkennbare Einzelrisiken durch die Vornahme von Wertberichtigungen berücksichtigt wurden. Dem allgemeinen Kredit- und Einziehungsrisiko wurde durch eine angemessene pauschalierte Einzelwertberichtigung auf Forderungen ausreichend Rechnung getragen. Diese erfolgen nach Verzugszeitraum gestaffelt (Verzug 30 Tage - 10 %; Verzug 60 Tage - 30 %, Verzug 90 Tage - 60 %, Verzug 120 Tage - 100 %).

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

Die Verbindlichkeiten sind mit dem Erfüllungsbetrag passiviert.



Die Rechnungsabgrenzungsposten beinhalten Ausgaben (aktive) bzw. Einnahmen (passive) vor dem Abschlussstichtag, soweit sie Aufwand (aktive) bzw. Ertrag (passive) für eine bestimmte Zeit nach diesem Tag darstellen.

2. Angaben zu Einzelposten der Bilanz

Aktiva

Anlagevermögen

Sachanlagen

Der Buchwert der "Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken" beträgt zum Stichtag EUR 2,00 (Vorjahr EUR 2,00). Im Berichtsjahr wurde kein Gutachten eingeholt.

Finanzanlagen

Im Berichtsjahr erfolgte eine Zuschreibung auf die Unternehmensbeteiligung balandis real estate ag in Höhe von EUR 27.325,13 (Vorjahr außerplanmäßige Abschreibung in Höhe von EUR 452.212,73).

Im Vorjahr gab es aufgrund einer Kapitalrückzahlung von der Unternehmensbeteiligung einen Teilabgang in Höhe von EUR 1.473.566,77.

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	Stand 31.12.2018	31.12.2018	31.12.2017
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
Grund und Boden	23.427,90	0,00	0,00	23.427,90	23.426,90	0,00	0,00	23.426,90	1,00	1,00
Gebäude	1.979.900,14	0,00	0,00	1.979.900,14	1.979.899,14	0,00	0,00	1.979.899,14	1,00	1,00
Grundstücke, grundstücksgleiche Bauten einschl. der Bauten auf fremden Grundstücken	2.003.328,04	0,00	0,00	2.003.328,04	2.003.326,04	0,00	0,00	2.003.326,04	2,00	2,00
SACHANLAGEN	2.003.328,04	0,00	0,00	2.003.328,04	2.003.326,04	0,00	0,00	2.003.326,04	2,00	2,00
balandis real estate ag	4.422.277,54	0,00	0,00	4.422.277,54	452.212,73	0,00	27.325,13	424.887,60	3.997.389,94	3.970.064,81
Beteiligungen	4.422.277,54	0,00	0,00	4.422.277,54	452.212,73	0,00	27.325,13	424.887,60	3.997.389,94	3.970.064,81
FINANZANLAGEN	4.422.277,54	0,00	0,00	4.422.277,54	452.212,73	0,00	27.325,13	424.887,60	3.997.389,94	3.970.064,81
ANLAGEVERMÖGEN	6.425.605,58	0,00	0,00	6.425.605,58	2.455.538,77	0,00	27.325,13	2.428.213,64	3.997.391,94	3.970.066,81



Umlaufvermögen

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von EUR 43,33 (Vorjahr EUR 2.909,47) nach pauschalierter Einzelwertberichtigung betreffen Forderungen aus ausstehenden Mieten.

Die Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht, betragen EUR 764.115,59 (Vorjahr EUR 1.479.245,42). Es sind in voller Höhe Forderungen gegen Gesellschafter und beinhalten im Wesentlichen Kapitalrückzahlungen der balandis real estate ag in Höhe von EUR 758.268,68 (Vorjahr EUR 1.473.566,77).

Die sonstigen Vermögensgegenstände in Höhe von EUR 30.667,47 (Vorjahr EUR 28.115,12) bestehen im Wesentlichen aus Forderungen gegen Treugeber aus Quellensteuererstattungen in Höhe von EUR 27.282,73 (Vorjahr EUR 26.497,62) und aus Forderungen gegen das Finanzamt aus Umsatzsteuer in Höhe von EUR 3.170,74 (Vorjahr EUR 1.150,78). Unter den sonstigen Vermögensgegenständen sind Forderungen gegen Gesellschafter in Höhe von EUR 27.282,73 (Vorjahr EUR 26.497,62) 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 73.195,68 (Vorjahr EUR 221.784,38) enthalten.

Aktive Rechnungsabgrenzung

In dieser Position sind die für das nächste Jahr vorausbezahlten Erbpachtzinsen in Höhe von EUR 52.096,78 (Vorjahr EUR 52.096,78) erfasst.



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						
Beiligungskapital	0,00	125.266,51	2.556,46	3.386,29	11.202.404,93	11.333.614,19
Ausstehende Einlagen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Stand 01.01.2018	0,00	125.266,51	2.556,46	3.386,29	11.202.404,93	11.333.614,19
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 Stand 31.12.2018	0,00	125.266,51	0,00	3.386,29	11.202.404,93	11.331.057,73
Kapitalkonto II						
- Agio	0,00	0,00	0,00	0,00	560.120,25	560.120,25
- kumulierte Jahresergebnisse	0,00	20.997,28	-0,34	382,62	1.098.040,74	1.119.420,30
- kumulierte Ausschüttungen	0,00	-112.296,82	-830,08	-2.653,10	-9.873.104,79	-9.988.884,79
- kumulierte Abschläge auf Liquidationserlöse	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	-91.299,54	-830,42	-2.270,48	-8.214.943,80	-8.309.344,24
Veränderungen durch Kapitalreduzierungen						
- Agio	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- kumulierte Jahresergebnisse	0,00	0,00	7,70	0,00	0,00	7,70
- kumulierte Ausschüttungen	0,00	0,00	830,08	0,00	0,00	830,08
- kumulierte Abschläge auf Liquidationserlöse	0,00	0,00	630,10	0,00	0,00	630,10
Ergebnis aus Abfindungsguthaben	0,00	11,93	0,00	0,35	1.083,66	1.095,94
Jahresfehlbetrag	0,00	-3.647,64	0,00	-106,80	-330.914,61	-334.669,05
Abschläge auf Liquidationserlöse	0,00	-515,83	-630,10	-15,11	-46.796,09	-47.957,13
Kapitalkonto II Stand 31.12.2018	0,00	-95.451,08	0,00	-2.392,04	-8.591.570,84	-8.689.413,96
Buchwert Kapitalkonten I+II						
Stand 31.12.2018	0,00	29.815,43	0,00	994,25	2.610.834,09	2.641.643,77



Erläuterung:

Das Kapitalkonto I reduzierte sich im Berichtsjahr wegen des Austritts einer Gesellschafterin von EUR 11.333.614,19 um EUR 2.556,46 auf EUR 11.331.057,73.

Das Kapitalkonto II veränderte sich im Berichtsjahr von EUR -8.309.344,24 um EUR -380.069,72 auf EUR -8.689.413,96. Diese Veränderung ergibt sich durch Abschläge auf Liquidationserlöse in Höhe von EUR -47.957,13, den Jahresfehlbetrag in Höhe von EUR -334.669,05 und dem Austritt einer Gesellschafterin in Höhe von EUR 2.556,46.

Insgesamt reduzierte sich das Eigenkapital somit von EUR 3.024.269,95 auf EUR 2.641.643,77.

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 2.125.835,00 (Vorjahr EUR 1.910.095,00) bestehen im Wesentlichen aus Rückstellungen für drohende Verluste in Höhe von EUR 2.104.000,00 (Vorjahr EUR 1.903.000,00) und bestehen im Wesentlichen aus den zukünftigen Aufwendungen für Erbpachtzinsen, denen keine Mieterträge gegenüberstehen, Rückstellungen für Archivierung und Aufbewahrung in Höhe von EUR 12.400,00 (Vorjahr EUR 0,00) sowie aus Rückstellungen für Rechts- und Beratungskosten in Höhe von EUR 8.935,00 (Vorjahr EUR 3.485,00).

Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten betragen EUR 150.032,02 (Vorjahr EUR 819.853,03).

Unter den Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sind Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern in Höhe von EUR 572,37 (Vorjahr EUR 1.515,39) enthalten.

Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht, sind im Jahr 2018 in Höhe von EUR 131.362,63 (Vorjahr EUR 801.007,32) angefallen. Sie betreffen in voller Höhe Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern.

Unter den sonstigen Verbindlichkeiten sind Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern in Höhe von EUR 1.066,41 (Vorjahr EUR 1.029,71) 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	16.766,38	16.766,38	0,00	0,00	0,00	
Vorjahr	17.099,74	17.099,74	0,00	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	13.136,63	13.136,63	0,00	0,00	0,00	
Vorjahr	80.1007,32	80.1007,32	0,00	0,00	0,00	
Sonstige Verbindlichkeiten	1.903,01	1.903,01	0,00	0,00	0,00	
Vorjahr	1745,97	1745,97	0,00	0,00	0,00	
Gesamtbetrag	150.032,02	150.032,02	0,00	0,00	0,00	
Vorjahr	819.853,03	819.853,03	0,00	0,00	0,00	

In den sonstigen Verbindlichkeiten sind im Berichtsjahr sowie im Vorjahr keine Verbindlichkeiten aus Steuern enthalten.

3. Gewinn und Verlustrechnung

Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse in Höhe von EUR 700,04 (Vorjahr EUR 12.337,16) wurden durch zwei Werbetafeln erzielt.

Sonstige betriebliche Erträge und Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Erträge betragen EUR 30.048,62 (Vorjahr EUR 0,00). Diese resultieren im Wesentlichen aus Erträgen aus Zuschreibung auf Finanzanlagen in Höhe von EUR 27.325,13 (Vorjahr EUR 0,00), der Auflösung der pauschalen Wertberichtigungen auf Forderungen in Höhe von EUR 1.375,96 (Vorjahr EUR 0,00) und aus der Auflösung von Rückstellungen in Höhe von EUR 950,00 (Vorjahre 0,00).

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen betragen insgesamt EUR 254.262,03 (Vorjahr EUR 432.126,56) und betreffen im Wesentlichen Aufwendungen für Zuführung der Rückstellung für drohende Verluste in Höhe von EUR 201.000,00 (Vorjahr EUR 354.000,00) im Zusammenhang mit der Immobilie in Mannheim-Rheinau, Aufwendungen für laufende Gebühren in Höhe von EUR 7.821,29 (Vorjahr EUR 47.589,09), Aufwendungen für die Bildung der Rückstellung für Archivierung und Aufbewahrung in Höhe von EUR 12.400,00 (Vorjahr EUR 0,00) sowie Rechts- und Beratungskosten in Höhe von EUR 28.504,40 (Vorjahr EUR 26.631,52).

Materialaufwand

Die Aufwendungen für Betriebsstoffe und bezogene Waren in Höhe von EUR 85.377,82 (Vorjahr EUR 92.305,98) betreffen Aufwendungen für Betriebskosten von EUR 22.859,79 (Vorjahr EUR 29.787,95) sowie Zahlungen von Erbbauzinsen in Höhe von EUR 62.518,03 (Vorjahr EUR 62.518,03). Die Aufwendungen für bezogene Leistungen in Höhe von EUR 1.164,95 (Vorjahr EUR 751,96) betreffen Aufwendungen für Instandhaltungen.



Abschreibungen

Abschreibungen auf Sachanlagen fielen im Berichtsjahr nicht an. Das Objekt wurde bereits im Jahr 2012 außerplanmäßig abgeschrieben.

Zinserträge

Die Zinserträge in Höhe von EUR 953,37 (Vorjahr EUR 953,37) betreffen in voller Höhe die Verzinsung von Forderungen aus der Beschlussvorlage 1/2008 an einzelne Treugeber.

Zuschreibungen / Außerplanmäßige Abschreibungen auf Finanzanlagen

Im Berichtsjahr wurde eine Zuschreibung auf Finanzanlagen in Höhe von EUR 27.325,13 (Vorjahr außerplanmäßige Abschreibung in Höhe von EUR 452.212,73) vorgenommen.

Zinsaufwendungen

Die Zinsaufwendungen in Höhe von EUR 19.826,60 (Vorjahr EUR 19.826,60) fielen mit EUR 18.369,24 (Vorjahr EUR 18.369,24) für ein von der balandis real estate ag gewährtes Darlehen und mit EUR 1.457,36 (Vorjahr EUR 1.457,36) für ein von der KC Beteiligungs GmbH gewährtes Darlehen an.

Steuern

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

4. Nachtragsbericht

Mit Kaufvertrag vom 06.08.2019, Urkunden-Nr. 2019/610 wurde das Objekt Mannheim-Rheinau, das auf Erbbaugrund errichtet war, für EUR 1,00 verkauft. Der Übergang von Nutzen und Lasten erfolgte per 15.11.2019. Somit entfällt ab diesem Zeitpunkt die Verpflichtung zur Zahlung des jährlichen Erbbauzinses in Höhe von EUR 62.518,03 und die Rückstellung für drohende Verluste kann (nahezu vollständig) aufgelöst werden.

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 seit 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 Siebte Dreiländer Beteiligung DLF 90/7 - KC Beteiligungs GmbH & Co. KG i. L. wurde am 21.03.2014 von der KC Beteiligungs GmbH übernommen und beträgt zum Bilanzstichtag 31.12.2018 EUR 125.266,51 (Beteiligung: 1,1055 %).

balandis Verwaltungs GmbH – als geschäftsführende Kommanditistin bis 30.06.2014, im Geschäftsjahr 2018 vertreten bis zum 31.05.2018 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 Siebte Dreiländer Beteiligung DLF 90/7 - KC Beteiligungs GmbH & Co. KG i. L. beträgt zum Bilanzstichtag 31.12.2018 EUR 3.386,29 (Beteiligung: 0,0299 %).

Treugeber

Der auf Treugeber entfallende, von der Kommanditistin ATC Treuhandgesellschaft mbH als Treuhänderin gehaltene Anteil am Nominalkapital (Beteiligungskapital) der Siebte Dreiländer Beteiligung DLF 90/7 - KC Beteiligungs GmbH & Co. KG i. L. beträgt zum Bilanzstichtag 31.12.2018 EUR 11.202.404,93 (Beteiligung: 98,8646 %).

Ergebnisverwendung

Der Jahresfehlbetrag des Geschäftsjahres in Höhe von EUR 334.669,05 (Vorjahr Jahresfehlbetrag EUR 989.672,98) wurde den jeweiligen Kapitalkonten belastet.

Im Geschäftsjahr 2018 wurden Abschläge auf Liquidationserlöse in Höhe von EUR 47.957,13 (Vorjahr EUR 0,00) vorgenommen, die im Wesentlichen aus der anrechenbaren Kapitalertragsteuer und Solidaritätszuschlag bestehen.

