



# Geschäftsbericht 2018

DLF 92/11



Elfte Dreiländer Beteiligung DLF 92/11  
- 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

6

Gewinn- und Verlustrechnung und Einnahmen-Überschussrechnung

7

Anhang

10



### **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.

ELFTE DREILÄNDER BETEILIGUNG  
DLF 92/11 - KC Beteiligungs GmbH & Co. KG i. L.  
vertreten durch die Liquidatoren

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

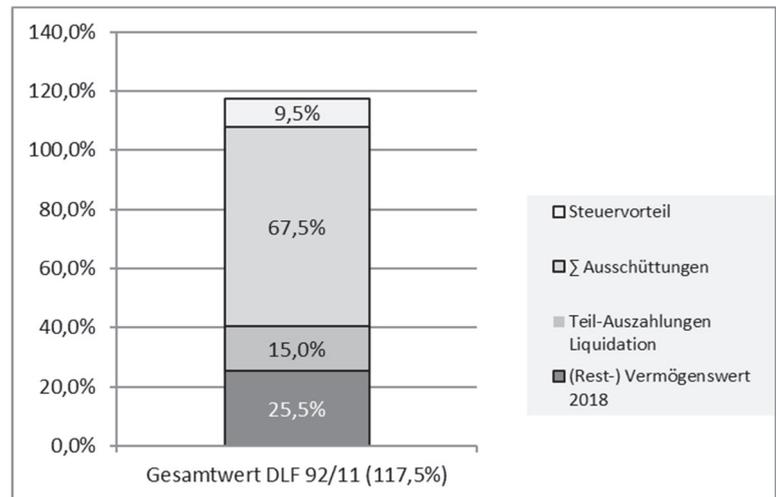
Helmut Cantzler - Geschäftsführer  
der ATC Treuhandgesellschaft mbH  
(Treuhandkommanditistin und Liquidatorin)



## 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.



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 73,89 % 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	99,06
2. Entlastung der Liquidatoren	91,21
3. Entlastung der Treuhandkommanditistin	97,04
4. Zustimmung Ausübung Stimmrechte/Treuhand- und Geschäftsanteilsübertragungsvertrag	98,75

Damit wurde allen Beschlussanträgen mit der erforderlichen Mehrheit zugestimmt.



## Fondsdaten

Firma:	Elfte Dreiländer Beteiligung DLF 92/11 - KC Beteiligungs GmbH & Co. KG i. L.		
Handelsregister:	Amtsgericht Stuttgart HRA 728943 (vormals Amtsgericht München HRA 68214)		
Tag der Eintragung:	08.08.2013 (14.04.1992)		
Sitz der Gesellschaft:	Stuttgart (vormals München)		
Dauer der Gesellschaft:	Auflösung der Gesellschaft zum 30.06.2014 laut Liquidationsbeschluss vom Mai 2014; ursprünglich 31.12.2042.		
Gesellschafter:	Komplementärin:		
	KC Beteiligungs GmbH	0,00	EUR
	Kommanditisten:		
	ATC Treuhandgesellschaft mbH	2.348,36	EUR
	Private Equity Consult GmbH	692.800,50	EUR
	Treugeber	65.933.644,54	EUR
	Kündigung Treugeber	-9.024.302,28	EUR
	Summe:	57.604.491,12	EUR
Anzahl Anteile:	1.310 (Stand 31.12.2018)		
Haftung der Kommanditisten:	Beschränkt sich grundsätzlich auf die im Handelsregister eingetragene Hafteinlage in Höhe von EUR 5.760.626,00 (Stand 31.12.2018)		
Platzierung/Schließung:	1992/1993		
Durchführung der Investitionen:	1992-1993		
Austritte:	balandis Verwaltungs GmbH wg. Insolvenz EUR 2.556,46		
Kündigungen:	entfällt		
Rückabwicklung:	entfällt		

## Investitionsteil Deutschland

### SB-Markt und Bistro (Ladeneinheit) Mannheim-Neckarau

Am 10. März 2015 wurde der Verkauf beurkundet. Der Kaufpreis in Höhe von EUR 1.970.000,00 wurde zum 28.04.2015 fällig und bezahlt.

### Büro- und Geschäftshaus, Zwickau

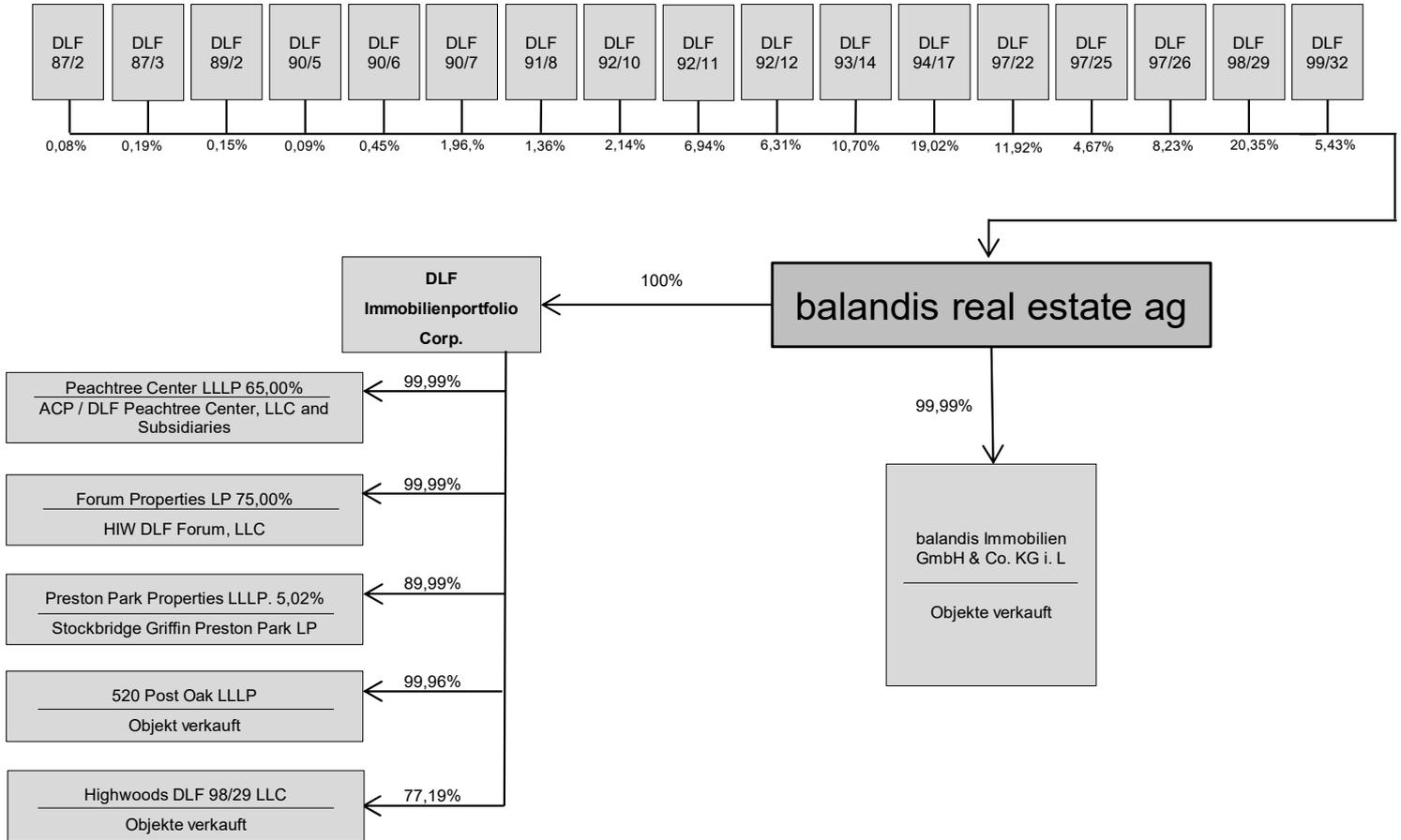
Am 30. März 2016 wurde der Verkauf beurkundet. Der Kaufpreis in Höhe von EUR 1.900.000,00 wurde zum 01.06.2016 fällig und bezahlt.

## 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 2.498.126 Aktien.



Organigramm der balandis real estate ag – Stand 31.12.2018





## DLF 92/11 Geschäftsbericht 2018

- 6 -

### Bilanz zum 31.12.2018

#### AKTIVA

	Buchwert 31.12.2018 EUR	Vorjahr 31.12.2017 EUR	Buchwert 31.12.2018 EUR	Vorjahr 31.12.2017 EUR
<b>A. Anlagevermögen</b>				
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>				
1. Selbst geschaffene gewerbliche Schutzrechte u. ähnl. Rechte u. Werte	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		
3. Geschäfts- oder Firmenwert	0,00	0,00		
4. Geleistete Anzahlungen	0,00	0,00		
<b>II. Sachanlagen</b>				
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Bauten 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		
<b>III. Finanzanlagen</b>				
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	0,00	0,00		
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	0,00	0,00		
3. Beteiligungen	14.110.376,12	14.013.921,23		
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		
<b>B. Umlaufvermögen</b>				
<b>I. Forderungen u. sonst. Vermögensgegenstände</b>				
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	0,00	5.225.098,27		
4. Sonstige Vermögensgegenstände	2.401,00	85.714,84		
	<u>2.401,00</u>	<u>5.310.813,11</u>		
<b>II. Wertpapiere</b>	0,00	0,00		
<b>III. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks</b>	729.845,29	4.133.003,38		
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>	0,00	0,00		
	<u>14.842.622,41</u>	<u>23.457.737,72</u>		
<b>A. Eigenkapital</b>				
<b>I. Kapitalkonto I (Beteiligungskapital)</b>				
1. Komplementärin	0,00	0,00		
2. Kommanditisten	57.604.491,12	57.607.047,58		
	<u>57.604.491,12</u>	<u>57.607.047,58</u>		
<b>II. Kapitalkonto II</b>				
1. Komplementärin	0,00	0,00		
2. Kommanditisten	-42.917.469,84	-34.197.359,65		
	<u>-42.917.469,84</u>	<u>-34.197.359,65</u>		
	<u>14.687.021,28</u>	<u>23.409.687,93</u>		
<b>B. Rückstellungen</b>				
1. Rückst. f. Pensionen u. ähnliche Verpfl.	0,00	0,00		
2. Steuerrückstellungen	0,00	0,00		
3. Sonstige Rückstellungen	72.020,00	9.930,00		
	<u>72.020,00</u>	<u>9.930,00</u>		
<b>C. Verbindlichkeiten</b>				
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	1.307,45	3.642,37		
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	4.072,70	10.943,30		
8. Sonstige Verbindlichkeiten	78.200,98	23.534,12		
	<u>83.581,13</u>	<u>38.119,79</u>		
<b>D. Rechnungsabgrenzungsposten</b>	0,00	0,00		
	<u>14.842.622,41</u>	<u>23.457.737,72</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
<b>1. Umsatzerlöse</b>					
<u>Immobilien</u>					
Grundmiete Gewerbe	0,00	0,00	0,00	145,74	
Erlöse Nebenkosten-Vorauszahlungen	0,00	0,00	0,00	7.298,85	
Ertrag aus Betriebskostenpauschale	0,00	0,00	0,00	0,00	
Abrechnungsergebnis Nebenkosten- Vorauszahlung Vorjahre	0,00	0,00	-19.017,41	0,00	
erwartete Forderung aus NK-Abgr.	0,00	0,00	0,00	0,00	
Zahlungsdifferenzen	0,00	0,00	0,00	0,00	
Sonstige betriebliche Erträge	0,00	0,00	0,00	0,00	
Vereinnahmte Umsatzsteuer	0,00	0,00	132,04	-471,63	
Umsatzsteuererstattungen	0,00	0,00	0,00	0,00	
	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>-18.885,37</b>	<b>6.972,96</b>	<b>18.885,37</b>
<b>2. Erhöhung oder Verminderung des Bestands an fertigen und unfertigen Erzeugnissen</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>3. Andere aktivierte Eigenleistungen</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>4. Sonstige betriebliche Erträge</b>					
Ertrag aus Währungsbewertung	0,00	0,00	0,00	0,00	
Skonto- Ertrag	0,00	0,00	0,00	0,00	
Ertrag aus Währungskursdifferenzen	0,00	0,00	0,00	0,00	
Mehrerlös aus Anlagenabgang	0,00	0,00	0,00	0,00	
Zuschreibung auf Sachanlagen	0,00	0,00	0,00	0,00	
Zuschreibung beteiligter Unternehmen	96.454,89	0,00	0,00	0,00	
Ertrag aus pauschaler Einzelwertberichtigung	0,00	0,00	0,00	0,00	
Ertrag aus der Auflösung von Rückstellungen	0,00	0,00	0,00	0,00	
Sonstige Erlöse	0,00	0,00	0,00	0,00	
Sonstige betriebliche Erträge	694,96	1.476,22	694,96	0,00	
Hausgelderstattung	0,00	1.532,03	0,00	0,00	
Gewinn Abfindungsmehrwert	0,00	0,00	0,00	0,00	
Ertrag aus VSt-Berichtigung § 15a UStG	0,00	0,00	0,00	0,00	
	<b>97.149,85</b>	<b>3.008,25</b>	<b>694,96</b>	<b>0,00</b>	<b>96.454,89</b>
<b>5. Materialaufwand</b>					
a) Aufwendungen für Roh- Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren					
Betriebskosten	0,00	0,00	627,32	0,00	
Kleinteile / Material	0,00	0,00	0,00	0,00	
	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>627,32</b>	<b>0,00</b>	
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen					
Hausgeldzahlungen	0,00	0,00	0,00	-1.532,03	
Instandhaltung	0,00	0,00	0,00	0,00	
	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>627,32</b>	<b>-1.532,03</b>	<b>-627,32</b>
<b>6. Personalaufwand</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>



	GuV-Rechnung 2018 EUR	GuV-Rechnung Vorjahr EUR	Einnahmen-Überschuss-Rechnung 2018 EUR	Einnahmen-Überschuss-Rechnung Vorjahr EUR	Abweichung GuV / EÜ EUR
<b>7. Abschreibungen</b>					
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	0,00	0,00	
- Ausserplanmäßige Abschreibung auf Sachanlagen	0,00	0,00	0,00	0,00	
	0,00	0,00	0,00	0,00	
b) auf Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens soweit diese die in der Kapitalgesellschaft üblichen Abschreibungen überschreiten	0,00	0,00	0,00	0,00	
	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>8. Sonstige betriebliche Aufwendungen</b>					
Versicherungen	0,00	0,00	0,00	0,00	
Abrechnungsergebnis Nebenkosten Vorjahre	597,10	158,67	0,00	0,00	
Makler- und Marketingkosten	0,00	0,00	0,00	0,00	
Rechts- und Beratungskosten	4.197,38	4.260,83	-1.783,52	18.454,77	
Abschluß- und Prüfungskosten	0,00	0,00	0,00	0,00	
Sachverständige / Gutachterkosten	0,00	0,00	0,00	0,00	
Laufende Gebühren	27.782,20	173.592,62	43.792,90	508.626,26	
Sonstige Kosten	69.445,92	48,01	2.145,92	48,01	
Beiträge / Gebühren	469,20	395,87	644,52	216,49	
Nebenkosten Geldverkehr	1.583,37	270,92	1.569,18	256,04	
Aufwand Forderungen wegen Uneinbringlichkeit	0,00	0,00	0,00	0,00	
Einstellung pauschalierte EWB auf 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	1.631,83	7.139,83	
Umsatzsteuerzahlungen	0,00	0,00	-555,06	-9.713,81	
	<b>104.075,17</b>	<b>178.726,92</b>	<b>47.445,77</b>	<b>525.027,59</b>	<b>56.629,40</b>
<b>9. Erträge aus Beteiligungen</b>					
Ausschüttung balandis real estate ag	0,00	0,00	633.401,02	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	
	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>633.401,02</b>	<b>0,00</b>	<b>-633.401,02</b>
<b>10. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</b>					
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	1.007,66	2.923,41	37.669,34	8,19	
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>	
	<b>1.007,66</b>	<b>2.923,41</b>	<b>37.669,34</b>	<b>8,19</b>	<b>-36.661,68</b>



	GuV- Rechnung	GuV- Rechnung	Einnahmen- Überschuss- Rechnung	Einnahmen- Überschuss- Rechnung	Abweichung GuV / EÜ
	2018 EUR	Vorjahr EUR	2018 EUR	Vorjahr EUR	EUR
<b>12. Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens</b>	<b>0,00</b>	<b>1.580.498,91</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>13. Zinsen und ähnliche Aufwendungen</b>					
Zinsen Darlehen	0,00	0,00	0,00	0,00	
Bankzinsen	0,00	0,00	0,00	0,00	
Sonstige Zinsen und ähnliche Aufwendungen	30,22	0,00	0,00	0,00	
<i>davon an verbundene Unternehmen</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>			
	<b>30,22</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>30,22</b>
<b>14. Steuern v. Einkommen u. v. Ertrag</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b><u>15. Ergebnis nach Steuern</u></b>	<b>-5.947,88</b>	<b>-1.753.294,17</b>	<b>604.806,86</b>	<b>-516.514,41</b>	<b>-610.754,74</b>
<b>16. Sonstige Steuern</b>					
Grundsteuer	0,00	0,00	0,00	0,00	
	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>17. Jahresfehlbetrag / Jahresüberschuss Einnahmen-Überschuss</b>	<b>-5.947,88</b>	<b>-1.753.294,17</b>	<b>604.806,86</b>	<b>-516.514,41</b>	<b>-610.754,74</b>



## **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 Elfte Dreiländer Beteiligung DLF 92/11 - KC Beteiligungs GmbH & Co. KG i. L. wird seit 08. August 2013 im Handelsregister Stuttgart unter der Nr. HRA 728943 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 kommt 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 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 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.



## 2. Angaben zu Einzelposten der Bilanz

### Aktiva

#### Anlagevermögen

##### Finanzanlagen

Im Berichtsjahr erfolgte eine Zuschreibung auf die Unternehmensbeteiligung balandis real estate ag in Höhe von EUR 96.454,89 (Vorjahr außerplanmäßige Abschreibung in Höhe von EUR 1.580.498,91).

Im Vorjahr gab es aufgrund einer Kapitalrückzahlung von der Unternehmensbeteiligung einen Teilabgang in Höhe von EUR 5.201.539,42.

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

##### Bruttoanlagespiegel

	Anschaffungs- / Herstellungskosten			Kumulierte Abschreibungen			Buchwerte	
	Stand 01.01.2018	Zugänge	Stand 31.12.2018	Stand 01.01.2018	Zuschrei- bungen	Stand 31.12.2018	31.12.2018	31.12.2017
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
balandis real estate ag	15.594.420,14	0,00	15.594.420,14	1.580.498,91	96.454,89	1.484.044,02	14.110.376,12	14.013.921,23
<b>Beteiligungen</b>	<b>15.594.420,14</b>	<b>0,00</b>	<b>15.594.420,14</b>	<b>1.580.498,91</b>	<b>96.454,89</b>	<b>1.484.044,02</b>	<b>14.110.376,12</b>	<b>14.013.921,23</b>
<b>FINANZANLAGEN</b>	<b>15.594.420,14</b>	<b>0,00</b>	<b>15.594.420,14</b>	<b>1.580.498,91</b>	<b>96.454,89</b>	<b>1.484.044,02</b>	<b>14.110.376,12</b>	<b>14.013.921,23</b>
<b>ANLAGEVERMÖGEN</b>	<b>15.594.420,14</b>	<b>0,00</b>	<b>15.594.420,14</b>	<b>1.580.498,91</b>	<b>96.454,89</b>	<b>1.484.044,02</b>	<b>14.110.376,12</b>	<b>14.013.921,23</b>

#### Umlaufvermögen

##### Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Zum Bilanzstichtag bestehen keine Forderungen aus Lieferungen und Leistungen (Vorjahr EUR 0,00).

Zum Bilanzstichtag bestehen keine Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis (Vorjahr EUR 5.225.098,27) besteht. Die Forderungen betrafen im Vorjahr Forderungen an Gesellschafter aus Kapitalrückzahlungen in Höhe von EUR 5.201.539,42 sowie Ausschüttungen aus den Vorjahren in Höhe von EUR 23.558,85.

Die sonstigen Vermögensgegenstände in Höhe von EUR 2.401,00 (Vorjahr EUR 91.484,13) bestehen im Wesentlichen aus Forderungen gegen das Finanzamt aus Umsatzsteuer in Höhe von EUR 1.683,38 (Vorjahr EUR 221,60) sowie aus Forderungen aus debitorische Kreditoren in Höhe von EUR 717,62 (Vorjahr EUR 7.013,79). Im Vorjahr bestanden noch Forderungen gegen Treugeber aus Quellensteuervorauszahlungen 2006 in Höhe von EUR 77.860,20. Es bestehen zum Bilanzstichtag keine Forderungen gegen Gesellschafter (Vorjahr EUR 78.479,95).

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 729.845,29 (Vorjahr EUR 4.133.003,38) enthalten.



## Passiva

### Eigenkapital

Das Eigenkapital entwickelt sich wie folgt:

	Komplementär	Private Equity Consult GmbH	balandis Verwaltungs GmbH	ATC Treuhand GmbH	Treugeber	Gesamt
	EURO	EURO	EURO	EURO	EURO	EURO
<b>Kapitalkonto I</b>						
Beteiligungskapital	0,00	692.800,50	2.556,46	2.348,36	56.909.342,26	57.607.047,58
Ausstehende Einlagen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Stand 01.01.2018</b>	<b>0,00</b>	<b>692.800,50</b>	<b>2.556,46</b>	<b>2.348,36</b>	<b>56.909.342,26</b>	<b>57.607.047,58</b>
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
<b>Kapitalkonto I</b>	<b>0,00</b>	<b>692.800,50</b>	<b>0,00</b>	<b>2.348,36</b>	<b>56.909.342,26</b>	<b>57.604.491,12</b>
<b>Stand 31.12.2018</b>	<b>0,00</b>	<b>692.800,50</b>	<b>0,00</b>	<b>2.348,36</b>	<b>56.909.342,26</b>	<b>57.604.491,12</b>
<b>Kapitalkonto II</b>						
- Agio	0,00	0,00	0,00	0,00	2.845.467,19	2.845.467,19
- kumulierte Jahresergebnisse	0,00	60.525,41	504,17	180,75	4.044.131,44	4.105.341,77
- kumulierte Ausschüttungen	0,00	-478.191,73	-659,07	-1.604,92	-40.667.712,89	-41.148.168,61
- kumulierte Abschläge auf Liquidationserlöse	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Stand 01.01.2018</b>	<b>0,00</b>	<b>-417.666,32</b>	<b>-154,90</b>	<b>-1.424,17</b>	<b>-33.778.114,26</b>	<b>-34.197.359,65</b>
Veränderungen durch Kapitalreduzierungen						
- Agio	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- kumulierte Jahresergebnisse	0,00	0,00	-504,17	0,00	0,00	-504,17
- kumulierte Ausschüttungen	0,00	0,00	659,07	0,00	0,00	659,07
- kumulierte Abschläge auf Liquidationserlöse	0,00	0,00	1.043,10	0,00	0,00	1.043,10
Ergebnis aus Abfindungsguthaben	0,00	16,38	0,00	0,06	1.342,02	1.358,46
Jahresfehlbetrag	0,00	-71,68	0,00	-0,25	-5.875,95	-5.947,88
Abschläge auf Liquidationserlöse	0,00	-104.335,82	-1.043,10	-520,43	-8.610.819,42	-8.716.718,77
<b>Kapitalkonto II</b>	<b>0,00</b>	<b>-522.057,44</b>	<b>0,00</b>	<b>-1.944,79</b>	<b>-42.393.467,61</b>	<b>-42.917.469,84</b>
<b>Stand 31.12.2018</b>	<b>0,00</b>	<b>-522.057,44</b>	<b>0,00</b>	<b>-1.944,79</b>	<b>-42.393.467,61</b>	<b>-42.917.469,84</b>
<b>Buchwert Kapitalkonten I+II</b>						
<b>Stand 31.12.2018</b>	<b>0,00</b>	<b>170.743,06</b>	<b>0,00</b>	<b>403,57</b>	<b>14.515.874,65</b>	<b>14.687.021,28</b>

### Erläuterung:

Das Kapitalkonto I reduzierte sich im Berichtsjahr wegen des Austritts einer Gesellschafterin von EUR 57.607.047,58 um EUR 2.556,46 auf EUR 57.604.491,12.

Das Kapitalkonto II veränderte sich im Berichtsjahr von EUR -34.197.359,65 um EUR -8.720.110,19 auf EUR -42.917.469,84. Diese Veränderung ergibt sich durch Abschläge auf Liquidationserlöse in Höhe von EUR -8.716.718,77, den Jahresfehlbetrag in Höhe von EUR -5.947,88 und dem Austritt einer Gesellschafterin in Höhe von EUR 2.556,46.

Insgesamt reduzierte sich das Eigenkapital somit von EUR 23.409.687,93 auf EUR 14.687.021,28.



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 72.020,00 (Vorjahr EUR 9.930,00) bestehen im Wesentlichen aus Rückstellungen für laufenden Gebühren, Rückstellungen für Archivierung und Aufbewahrung sowie Rückstellungen für Rechts- und Beratungskosten.

Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten betragen EUR 83.581,13 (Vorjahr EUR 38.119,79).

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von EUR 1.307,45 (Vorjahr EUR 3.642,37) sind in voller Höhe Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern.

Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht, sind im Berichtsjahr in Höhe von EUR 4.072,70 (Vorjahr EUR 10.943,30) angefallen. Hierbei handelt es sich in voller Höhe um Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern.

Unter den sonstigen Verbindlichkeiten sind Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern in Höhe von EUR 77.487,81 (Vorjahr EUR 4.516,71) enthalten.

Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten 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	1.307,45	1.307,45	0,00	0,00	0,00	
Vorjahr	3.642,37	3.642,37	0,00	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	4.072,70	4.072,70	0,00	0,00	0,00	
Vorjahr	10.943,30	10.943,30				
Sonstige Verbindlichkeiten	78.200,98	78.200,98	0,00	0,00	0,00	
Vorjahr	23.534,12	23.534,12	0,00	0,00	0,00	
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>83.581,13</b>	<b>83.581,13</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	
<b>Vorjahr</b>	<b>38.119,79</b>	<b>38.119,79</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	

\*GPR – Grundpfandrecht

In den sonstigen Verbindlichkeiten sind keine Verbindlichkeiten aus Steuern (Vorjahr EUR 0,00) enthalten.



### **3. Gewinn und Verlustrechnung**

#### Umsatzerlöse

Im Berichtsjahr wurden keine Umsatzerlöse erzielt. Die Immobilien wurden im Jahr 2015 und im Jahr 2016 veräußert.

#### Sonstige betriebliche Erträge und Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Erträge in Höhe von EUR 97.149,85 (Vorjahr EUR 3.008,25) resultieren aus den Erträgen aus Nebenkostenabrechnungen der Vorjahre in Höhe von EUR 694,96 (Vorjahr EUR 3.008,25) sowie aus den Zuschreibung auf Finanzanlagen in Höhe von EUR 96.454,89 (Vorjahr EUR 0,00).

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen betragen insgesamt EUR 104.075,17 (Vorjahr EUR 178.726,92). Diese betreffen im Wesentlichen die laufenden Gebühren in Höhe von EUR 27.782,20 (Vorjahr EUR 173.592,62), Aufwendungen für die Bildung der Rückstellung für Archivierung und Aufbewahrung in Höhe von EUR 67.300,00 (Vorjahr EUR 0,00) sowie Aufwendungen für Rechts- und Beratungskosten in Höhe von EUR 4.197,38 (Vorjahr EUR 4.260,83).

#### Zinserträge

Die Zinserträge in Höhe von EUR 1.007,66 (Vorjahr EUR 2.923,41) betreffen die Verzinsung der Forderungen gegen Treugeber aus Quellensteuervorauszahlungen 2006.

#### Zinsaufwendungen

Die Zinsaufwendungen in Höhe von EUR 30,22 (Vorjahr EUR 0,00) betreffen die Verzugszinsen aus einer Rechnung.

#### Zuschreibungen / Außerplanmäßige Abschreibungen auf Finanzanlagen

Im Berichtsjahr wurde eine Zuschreibung auf Finanzanlagen in Höhe von EUR 96.454,89 (Vorjahr außenplanmäßige Abschreibung in Höhe von EUR 1.580.498,91) vorgenommen.

#### 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**

Es sind keine 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 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 Elfte Dreiländer Beteiligung DLF 92/11 - KC Beteiligungs GmbH & Co. KG i. L. wurde am 10.03.2014 von der KC Beteiligungs GmbH übernommen und beträgt zum Bilanzstichtag 31.12.2018 EUR 692.800,50 (Beteiligung 1,2027%).

balandis Verwaltungs GmbH – als geschäftsführende Kommanditistin bis 30.06.2014, im Geschäftsjahr 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 Elfte Dreiländer Beteiligung DLF 92/11 - KC Beteiligungs GmbH & Co. KG i. L. beträgt zum Bilanzstichtag 31.12.2018 EUR 2.348,36 (Beteiligung: 0,0041 %).

### Treugeber

Der auf Treugeber entfallende, von der Kommanditistin ATC Treuhandgesellschaft mbH als Treuhänderin gehaltene Anteil am Nominalkapital (Beteiligungskapital) der Elfte Dreiländer Beteiligung DLF 92/11 - KC Beteiligungs GmbH & Co. KG i. L. beträgt zum Bilanzstichtag 31.12.2018 EUR 56.909.342,26 (Beteiligung: 98,7932 %).

### **Ergebnisverwendung**

Der Jahresfehlbetrag des Geschäftsjahres in Höhe von EUR 5.947,88 (Vorjahr EUR 1.753.294,17) wurde den jeweiligen Kapitalkonten belastet.

Im Geschäftsjahr 2018 wurden Abschläge auf Liquidationserlöse in Höhe von EUR 8.716.718,77 (Vorjahr EUR 0,00) inkl. anrechenbare Kapitalertragsteuer und Solidaritätszuschlag vorgenommen.





