



## Geschäftsbericht 2018

DLF 93/14



Dreiländer Beteiligung Objekt  
DLF 93/14 - 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
Bestätigungsvermerk	19



### **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 OBJEKT**

DLF 93/14 - KC Beteiligungs GmbH & Co. KG i. L.  
vertreten durch die Liquidatoren

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

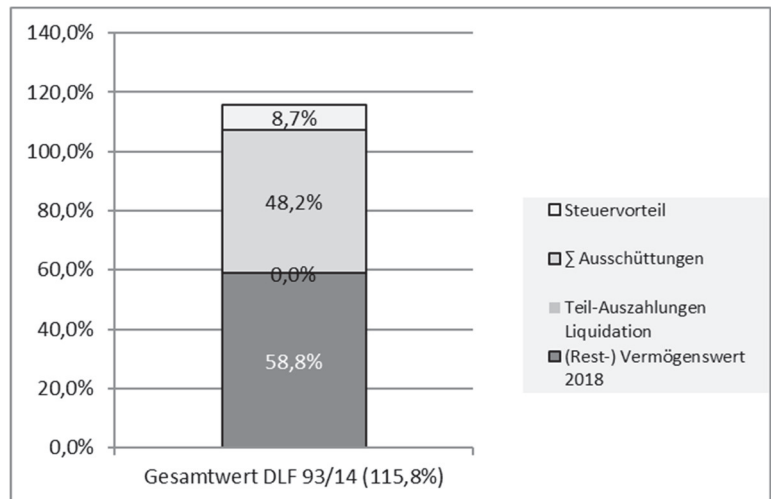
Helmut Cantzler - Geschäftsführer  
der ATC Treuhandgesellschaft mbH  
(Treuhandkommanditistin und Liquidatorin)



**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). Bei der Ermittlung des Vermögenswertes haben wir für die Immobilie Neue Flora in Hamburg den erzielten Kaufpreis abzüglich Transaktionskosten angesetzt. 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 dem persönlich haftenden Gesellschafter und der Treuhandkommanditistin haben 62,85 % 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	99,58
2. Entlastung der Liquidatoren	96,84
3. Entlastung der Treuhandkommanditistin	98,47
4. Bestellung der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft für das Geschäftsjahr 2019	99,64
5. Zustimmung Ausübung Stimmrechte/Treuhand- und Geschäftsanteilsübertragungsvertrag	99,19

Damit wurde allen Beschlussanträgen mit der erforderlichen Mehrheit zugestimmt.



### Fondsdaten

Firma:	Dreiländer Beteiligung Objekt DLF 93/14 - KC Beteiligungs GmbH & Co. KG i. L.																								
Handelsregister:	Stuttgart HRA 728939 (vormals München HRA 68948)																								
Tag der Eintragung:	AG Stuttgart 08.08.2013 (vormals AG München 31.03.1993)																								
Sitz der Gesellschaft:	Stuttgart (vormals München)																								
Dauer der Gesellschaft:	Auflösung der Gesellschaft mit Wirkung zum Ablauf des 30.06.2014 laut Liquidationsbeschluss vom Mai 2014; ursprünglich bis 31.12.2043.																								
Gesellschafter:	<table> <tr> <td>Komplementärin:</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>KC Beteiligungs GmbH</td> <td>0,00</td> <td>EUR</td> </tr> <tr> <td>Kommanditisten:</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>ATC Treuhandgesellschaft mbH</td> <td>2.130,04</td> <td>EUR</td> </tr> <tr> <td>Private Equity Consult GmbH</td> <td>1.945.465,60</td> <td>EUR</td> </tr> <tr> <td>Treugeber</td> <td>190.765.557,33</td> <td>EUR</td> </tr> <tr> <td>Kündigung Treugeber</td> <td>-17.281.666,18</td> <td>EUR</td> </tr> <tr> <td>Summe:</td> <td>175.431.486,79</td> <td>EUR</td> </tr> </table>	Komplementärin:			KC Beteiligungs GmbH	0,00	EUR	Kommanditisten:			ATC Treuhandgesellschaft mbH	2.130,04	EUR	Private Equity Consult GmbH	1.945.465,60	EUR	Treugeber	190.765.557,33	EUR	Kündigung Treugeber	-17.281.666,18	EUR	Summe:	175.431.486,79	EUR
Komplementärin:																									
KC Beteiligungs GmbH	0,00	EUR																							
Kommanditisten:																									
ATC Treuhandgesellschaft mbH	2.130,04	EUR																							
Private Equity Consult GmbH	1.945.465,60	EUR																							
Treugeber	190.765.557,33	EUR																							
Kündigung Treugeber	-17.281.666,18	EUR																							
Summe:	175.431.486,79	EUR																							
Anzahl Anteile:	5.176 (Stand 31.12.2018)																								
Haftung der Kommanditisten:	Beschränkt sich grundsätzlich auf die im Handelsregister eingetragene Hafteinlage in Höhe von EUR 17.543.356,00 (Stand 31.12.2018).																								
Platzierung/Schließung:	1993/1994																								
Durchführung der Investitionen:	1993-1997																								
Austritte:	Insolvenz balandis Verwaltungs GmbH EUR 2.556,46																								
Kündigungen:	entfällt																								
Rückabwicklung:	entfällt																								

### Investitionsteil Deutschland

**Wohn- und Geschäftshaus Leipziger-/Pölbitzerstraße, Zwickau**

**Wohn- und Geschäftshaus Marienstraße, Zwickau**

**Bürohaus Äußere Schneeberger-/Breithauptstraße, Zwickau**

Am 30. März 2016 wurde der Verkauf für o.g. Geschäftshäuser beurkundet. Der Kaufpreis in Höhe von insgesamt EUR 4.350.000,00 wurde zum 01.06.2016 fällig und bezahlt.

**Neue Flora, Hamburg**

## Objektdaten

Standort:	Hamburg-Altona
Grundstücksfläche:	12.577 qm
Abschluss Kaufvertrag:	30.06.1993
Kaufpreis:	EUR 79.761.533,47 (netto) zzgl. Maklergebühren Abweichungen zum Prospekt: keine / Datum letzte Kaufpreisrate: 30.12.1993
Fertigstellung/Erweiterung:	Oktober 1995
Mieter:	siehe Vermietungssituation
Jährliche Anfangsmiete:	EUR 6.603.937,97 (Hauptmieter) EUR 1.060.788,00 (Einzelmietverträge)
Miete 2018:	EUR 4.305.580,07
Mietvertragslaufzeit:	nach Einzelmietverträgen unterschiedlich
Nebenkosten:	Für jede Mieteinheit (Mietvertrag) separat geregelt

**Finanzierung**

	Ist
Grundsulddarlehen, ursprünglich lt. Darlehensvertrag	EUR 61.355.025,74 (DM 120.000.000,00)
Disagio	10 % (EUR 6.135.502,57 / DM 12.000.000,00)
Zins bis 31.12.2003	5,68 %
Zins ab 01.01.2004 bis 30.06.2013 (gemäß Zinssatzwap)	5,35 % zuzüglich 1,30 % Kreditmarge der HypoVereinsbank
Zins ab 01.07.2013 (gemäß Zinssatzwap)	1,32 % zuzüglich 1,30 % Kreditmarge der HypoVereinsbank
Tilgungsbeginn	01.02.1994
Tilgung	2,00 % zzgl. ersparter Zinsen
Stand Grundsulddarlehen per 31.12.2018	EUR 0,00
Kumulierte Tilgungen bis 31.12.2018	EUR 61.335.025,74
Bestellte Sicherheit: Eingetragen im Grundbuch zu Hamburg-Altona, Band 122, Blatt 4853, zugunsten der Bayerischen Hypotheken- und Wechselbank AG, München	EUR 68.001.820,20 (DM 133.000.000,00)

**Vermietungssituation**

Im Jahr 2018 ist das Objekt fast vollständig vermietet.

Das Objekt wurde mit Kaufvertrag vom 24.10.2018 für EUR 69.577.770,00 veräußert. Der Übergang von Nutzen und Lasten erfolgte am 01.03.2019.

**Objektzustand**

Das Objekt Neue Flora, Hamburg, befindet sich in einem guten bis befriedigenden Unterhaltungs- und Bauzustand.

**Versicherungsschutz**

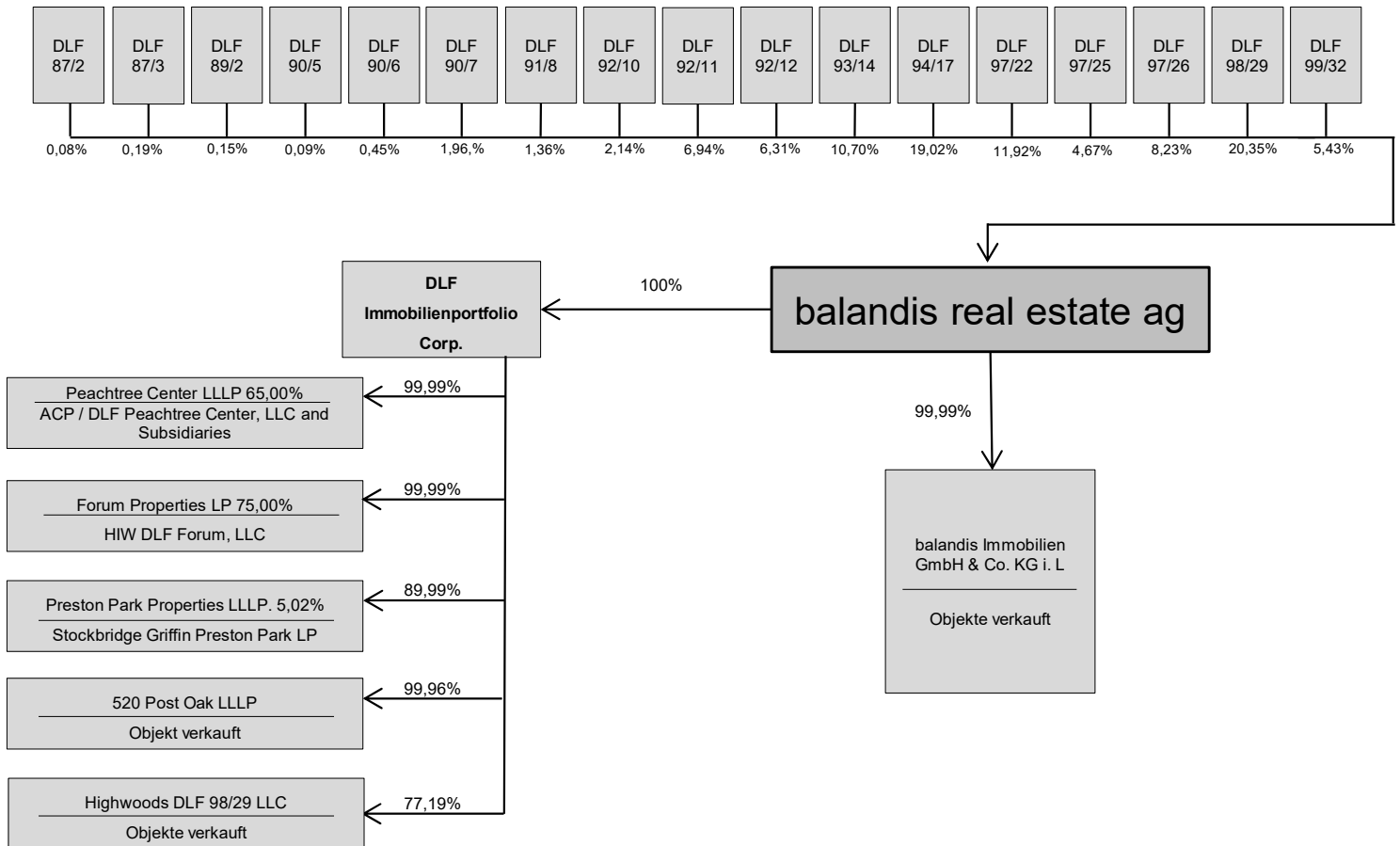
Gemäß Rahmenvertrag unter der Federführung der FM Affiliated in Frankfurt, gültig ab 01.01.2005, besteht eine Mietverlustversicherung (Police-Nr.: GE 501021 / 282556), eine Sachversicherung (Police-Nr.: GE 501021 / 319181) sowie eine Haus- und Grundhaftpflichtversicherung gemäß Rahmenvertrag der Allianz Versicherungs AG (VS-Nr. GHA AS-0400442455). Per 01.01.2007 besteht weiterhin eine Terrorversicherung bei der Extremus Versicherungs-AG (Police-Nr.: 109 798).



**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 3.855.458 Aktien.

**Organigramm der balandis real estate ag – Stand 31.12.2018**







# DLF 93/14 Geschäftsbericht 2018

## Bilanz zum 31. 12. 2018

		PASSIVA	
		Buchwert 31.12.2018 EUR	Vorjahr 31.12.2017 EUR
<b>AKTIVA</b>			
<b>A. Anlagevermögen</b>			
I.	Immaterielle Vermögensgegenstände		
1.	Selbst geschaffene gewerbliche Schutzrechte u. ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	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.	41.829.495,62	43.301.914,68
2.	Technische Anlagen und Maschinen	0,00	0,00
3.	Andere Anlagen, Betriebs- u. Geschäftsausst.	27.075,69	30.647,23
4.	Geleistete Anzahlungen u. Anlagen im Bau	52.784,11	17.329,44
		<u>41.909.355,42</u>	<u>43.349.891,35</u>
<b>III. Finanzanlagen</b>			
1.	Anteile an verbundenen Unternehmen	0,00	0,00
2.	Ausleihungen an verbundene Unternehmen	0,00	0,00
3.	Beteiligungen	21.777.109,12	21.628.246,41
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
		<u>21.777.109,12</u>	<u>21.628.246,41</u>
<b>B. Umlaufvermögen</b>			
I.	Forderungen u. sonst. Vermögensgegenstände		
1.	Forderungen aus Lieferungen u. Leistungen	62.615,27	70.958,98
2.	Forderungen gegen verbundene Unternehmen	0,00	0,00
3.	Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	24.662,67	8.051.697,46
4.	Sonstige Vermögensgegenstände	299.358,67	296.660,43
		<u>386.636,61</u>	<u>8.419.316,87</u>
<b>II. Wertpapiere</b>			
<b>III. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks</b>			
		0,00	0,00
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>		15.930.770,83	4.932.379,74
		<u>264.122,95</u>	<u>339.586,65</u>
		<u>80.267.994,93</u>	<u>78.669.421,02</u>
<b>PASSIVA</b>			
<b>A. Eigenkapital</b>			
I.	Kapitalkonto I (Beteiligungskapital)		
1.	Komplementärin	0,00	0,00
2.	Korrespondenzen	175.431.486,79	175.434.043,25
		<u>175.431.486,79</u>	<u>175.434.043,25</u>
<b>II. Kapitalkonto II</b>			
1.	Komplementärin	0,00	0,00
2.	Korrespondenzen	-96.427.282,58	-97.552.162,21
		<u>-96.427.282,58</u>	<u>-97.552.162,21</u>
		<u>79.004.204,21</u>	<u>77.881.881,04</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	941.468,00	441.550,00
		<u>941.468,00</u>	<u>441.550,00</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	189.864,93	159.117,93
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	25.013,09	16.305,83
8.	Sonstige Verbindlichkeiten	86.566,27	153.005,05
		<u>301.444,29</u>	<u>328.428,81</u>
<b>D. Rechnungsabgrenzungsposten</b>		20.878,43	17.561,17
		<u>80.267.994,93</u>	<u>78.669.421,02</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>					
Mieterträge aus Vorjahren	0,00	0,00	112,46	0,00	
Ertrag Miete Fremdnutzung	3.972.290,66	3.993.681,79	3.984.616,92	4.003.764,28	
Ertrag Miete Umsatzmiete	333.117,80	335.457,48	333.117,80	335.457,48	
Ertrag Nebenkosten-Vorauszahlungen	889.720,76	911.573,40	889.430,76	911.356,71	
Ertrag aus Betriebskostenpauschale	1.765,08	518,04	1.765,08	518,04	
Abrechnungsergebnis Nebenkosten	104.596,55	34.489,97	98.885,13	303.213,26	
Sonstige Erlöse	176,46	88,23	0,00	0,00	
Erlösschmälerung Vermietung	0,00	0,00	0,00	0,00	
Zahlungsdifferenzen / Erlösschmälerungen	-0,08	-0,09	0,00	0,00	
Vereinnahmte Umsatzsteuer	0,00	0,00	110.445,24	222.568,36	
Umsatzsteuererstattungen	0,00	0,00	0,00	0,00	
	<b>5.301.667,23</b>	<b>5.275.808,82</b>	<b>5.418.373,39</b>	<b>5.776.878,13</b>	<b>-116.706,16</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>					
Skonto-Ertrag	434,43	398,84	0,00	0,00	
Ertrag aus Währungskursdifferenzen	0,00	0,00	0,00	0,00	
Ertrag aus Währungsbewertung	0,00	0,00	0,00	0,00	
Ertrag aus Kleindifferenzen Rechnungseingang	0,03	0,03	0,00	0,00	
Sonstige Erlöse	10.475,28	8.203,58	0,00	0,00	
Sonstige betriebliche Erträge	0,00	0,00	0,00	0,00	
Ertrag aus der Auflösung von Rückstellungen	9.958,65	350,00	0,00	0,00	
Ertrag aus Zuschreibungen auf Sachanlagen	0,00	0,00	0,00	0,00	
Ertrag aus Zuschreibungen beteil. Unternehmen	148.862,71	0,00	0,00	0,00	
Gewinn Abfindungsmehrwert	0,00	0,00	0,00	0,00	
Mehrerlös Anlagen-Abgang	0,00	0,00	0,00	0,00	
Pauschalierte EWB auf Forderungen	0,00	70.178,38	0,00	0,00	
Versicherungserstattungen	0,00	0,00	0,00	0,00	
Erträge aus VSt-Berichtigung § 15a UStG	0,00	0,03	0,00	0,00	
Sonstige vereinnahmte Umsatzsteuer	0,00	0,00	0,00	0,00	
Umsatzsteuererstattungen	0,00	0,00	0,00	0,00	
	<b>169.731,10</b>	<b>79.130,86</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>169.731,10</b>
<b>5. Materialaufwand</b>					
a) Aufwendungen für Roh- Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren					
Betriebskosten	938.289,46	999.759,18	895.684,05	976.802,62	
Kleinteile/ Material	1.612,17	95,01	1.612,17	95,01	
	<b>939.901,63</b>	<b>999.854,19</b>	<b>897.296,22</b>	<b>976.897,63</b>	
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen					
Instandhaltung	272.731,84	1.018.205,00	431.840,12	855.441,56	
	<b>1.212.633,47</b>	<b>2.018.059,19</b>	<b>1.329.136,34</b>	<b>1.832.339,19</b>	<b>-116.502,87</b>



	GuV-Rechnung 2018 EUR	GuV-Rechnung Vorjahr EUR	Einnahmen-Überschuss-Rechnung 2018 EUR	Einnahmen-Überschuss-Rechnung Vorjahr EUR	Abweichung GuV / EÜ EUR
<b>6. Personalaufwand</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>7. Abschreibungen</b>					
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen					
- Abschreibung Gebäude	1.472.419,06	1.469.444,42	1.689.178,29	1.686.203,65	
- Abschreibung Einrichtung	3.641,29	2.746,48	3.641,29	2.746,48	
- Sofortabschreibung GWG Betriebsausstattung	0,00	0,00	0,00	0,00	
- Außerplanmäßige Abschreibung auf Sachanlagen	0,00	0,00	0,00	0,00	
	<b>1.476.060,35</b>	<b>1.472.190,90</b>	<b>1.692.819,58</b>	<b>1.688.950,13</b>	
b) auf Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens, soweit diese die in der Kapitalgesellschaft üblichen Abschreibungen überschreiten	0,00	0,00	0,00	0,00	
	<b>1.476.060,35</b>	<b>1.472.190,90</b>	<b>1.692.819,58</b>	<b>1.688.950,13</b>	<b>-216.759,23</b>
<b>8. Sonstige betriebliche Aufwendungen</b>					
Versicherungen	56.998,76	60.183,33	56.998,76	60.183,33	
Maklerkosten/ Vermietungsanzeigen	390.000,00	15.536,90	0,00	0,00	
Marketingkosten	0,00	0,00	0,00	0,00	
Rechts- und Beratungskosten	189.945,09	295.685,53	114.777,38	410.850,43	
Verlust aus Abfindungsmehrwert	0,00	0,00	0,00	0,00	
Abschluss- und Prüfungskosten	19.965,81	19.985,44	26.475,36	16.844,20	
Sachverständige/ Gutachterkosten	0,00	4.141,20	0,00	8.641,20	
Laufende Gebühren	262.104,39	472.186,09	264.321,20	966.680,94	
Sonstige Kosten	282.688,74	5.880,06	0,00	5.880,05	
Beiträge/ Gebühren	496,65	33.306,79	1.157,35	30.252,99	
Nebenkosten Geldverkehr	22.745,03	9.175,86	22.730,75	9.161,58	
Pauschalierte EWB auf Forderungen	14.540,08	0,00	0,00	0,00	
Uneinbringliche Forderungen	3.090,86	11.980,67	0,00	0,00	
Aufwand aus Währungsbewertung	0,00	0,00	0,00	0,00	
Realisierte Kursverluste	0,00	0,00	0,00	0,00	
Aufwand aus Kleindifferenz Rechnungseingang	0,00	0,00	0,00	0,00	
Aufwand Forderungen wegen Uneinbringlichkeit	0,00	0,00	0,00	0,00	
Aufwand VSt-Berichtigung § 15 a UStG	13.011,97	23.147,57	0,00	0,00	
Mindererlös Anlagenabgang	0,00	0,00	76.935,99	29.976,90	
Bezahlte Vorsteuer	0,00	0,00	62.857,63	119.288,37	
Umsatzsteuerzahlungen	0,00	0,00	139.617,80	83.785,78	
	<b>1.255.587,38</b>	<b>951.209,44</b>	<b>765.872,22</b>	<b>1.741.545,77</b>	<b>489.715,16</b>
<b>9. Erträge aus Beteiligungen</b>					
Ausschüttung balandis real estate ag	0,00	0,00	977.553,20	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	
- Sonstige §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>977.553,20</b>	<b>0,00</b>	<b>-977.553,20</b>



	GuV- Rechnung	GuV- Rechnung	Einnahmen- Überschuss- Rechnung	Einnahmen- Überschuss- Rechnung	Abweichung GuV / EÜ
	2018 EUR	Vorjahr EUR	2018 EUR	Vorjahr EUR	EUR
<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	7.324,98	7.324,98	0,00	0,00	
Bankzinsen	0,00	0,00	0,00	0,00	
Festgeldzinsen	0,00	0,00	0,00	0,00	
<i>davon aus verbundenen Unternehmen</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>			
	<b>7.324,98</b>	<b>7.324,98</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>7.324,98</b>
<b>12. Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens</b>	<b>0,00</b>	<b>2.472.957,46</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	0,00	0,00	0,00	0,00	
Zinsaufwendungen § 233a AO betriebliche 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>	
	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</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>15. <u>Ergebnis nach Steuern</u></b>	<b>1.534.442,11</b>	<b>-1.552.152,33</b>	<b>2.608.098,45</b>	<b>514.043,04</b>	<b>-1.073.656,34</b>
<b>16. Sonstige Steuern</b>					
Grundsteuer	152.825,52	152.825,52	152.825,52	152.825,52	
	<b>152.825,52</b>	<b>152.825,52</b>	<b>152.825,52</b>	<b>152.825,52</b>	<b>0,00</b>
<b>17. Jahresüberschuss / Jahresfehlbetrag</b>	<b>1.381.616,59</b>	<b>-1.704.977,85</b>			
<b>Einnahmen-Überschuss</b>			<b>2.455.272,93</b>	<b>361.217,52</b>	<b>-1.073.656,34</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 Dreiländer Beteiligung Objekt DLF 93/14 - KC Beteiligungs GmbH & Co. KG i. L. wird seit 08. August 2013 im Handelsregister Stuttgart unter der Nr. HRA 728939 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 Sachanlagevermögen bestehend aus Grundstücken, Gebäuden und Einrichtungsgegenständen werden mit den unter Veräußerungsgesichtspunkten zu ermittelnden Zeitwerten bewertet, soweit diese die (fortgeführten) Anschaffungskosten unterschreiten. Fortgeführte Anschaffungskosten werden - soweit abnutzbar - um die planmäßige lineare bzw. degressive Abschreibung vermindert.

Die im Geschäftsjahr zugegangenen geringwertigen Wirtschaftsgüter, deren Wert EUR 800,00 nicht überschritten hatte, wurden gemäß § 9 Abs.1 Nr. 7 i. V. m. § 6 Abs. 2 S.1 EStG voll abgeschrieben. Handelsrechtlich wurde die steuerliche Regelung übernommen.

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 - 90 %).

Aktive Rechnungsabgrenzungsposten enthalten Aufwendungen, die auf die erwartete Restlaufzeit des jeweils betreffenden Mietvertrages verteilt werden.



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

Der Buchwert der "Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken" beträgt zum Stichtag EUR 41.829.495,62 (Vorjahr EUR 43.301.914,68). Der Wert basierend auf dem am 24.10.2018 abgeschlossenen Verkaufsvertrag beträgt für das Objekt Neue Flora in Hamburg EUR 69.577.770,00. Der Übergang von Nutzen und Lasten erfolgte am 01.03.2019.

##### Finanzanlagen

Im Berichtsjahr erfolgte eine Zuschreibung auf die Unternehmensbeteiligung balandis real estate ag in Höhe von EUR 148.862,71 (Vorjahr außerplanmäßige Abschreibung in Höhe von EUR 2.472.957,46).

Im Vorjahr gab es aufgrund einer Kapitalrückzahlung von der Unternehmensbeteiligung einen Teilabgang in Höhe von EUR 8.027.744,31.

Die Entwicklung des Anlagevermögens gemäß § 284 Abs. 3 HGB ist im Anlagespiegel wiedergegeben.



## DLF 93/14 Geschäftsbericht 2018

- 13 -

### Bruttoanlagenspiegel:

	Anschaffungs- / Herstellungskosten				Kumulierte Abschreibungen				Buchwerte	
	Stand 01.01.2018	Zugänge	Um- bu- chungen	Abgänge	Stand 31.12.2018	Stand 01.01.2018	Zugänge	Zuschrei- bungen	Stand 31.12.2018	Stand 31.12.2017
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
Grund und Boden	5.339.244,67	0,00	0,00	0,00	5.339.244,67	0,00	0,00	0,00	5.339.244,67	5.339.244,67
Gebäude	72.917.835,22	0,00	0,00	0,00	72.917.835,22	34.955.165,21	1.472.419,06	0,00	36.427.584,27	36.490.250,95
Außenanlagen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	37.962.670,01
<b>Grundstücke, grundstücksgleiche Bauten e inschl. der Bauten auf fremden Grundstücken</b>	<b>78.257.079,89</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>78.257.079,89</b>	<b>34.955.165,21</b>	<b>1.472.419,06</b>	<b>0,00</b>	<b>36.427.584,27</b>	<b>41.829.495,62</b>
<b>Betriebs- und Geschäftsausstattung</b>	<b>7.676.491,11</b>	<b>0,00</b>	<b>69,75</b>	<b>0,00</b>	<b>7.676.560,86</b>	<b>7.645.843,88</b>	<b>3.641,29</b>	<b>0,00</b>	<b>7.649.485,17</b>	<b>27.075,69</b>
Anlagen im Bau	17.329,44	35.524,42	-69,75	0,00	52.784,11	0,00	0,00	0,00	52.784,11	17.329,44
<b>SACHANLAGEN</b>	<b>85.950.900,44</b>	<b>35.524,42</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>85.986.424,86</b>	<b>42.601.009,09</b>	<b>1.476.060,35</b>	<b>0,00</b>	<b>44.077.069,44</b>	<b>41.909.355,42</b>
balandis real estate AG	24.165.308,89	0,00	0,00	0,00	24.165.308,89	2.537.062,48	0,00	148.862,71	2.388.199,77	21.777.109,12
<b>Beteiligungen</b>	<b>24.165.308,89</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>24.165.308,89</b>	<b>2.537.062,48</b>	<b>0,00</b>	<b>148.862,71</b>	<b>2.388.199,77</b>	<b>21.777.109,12</b>
<b>FINANZANLAGEN</b>	<b>24.165.308,89</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>24.165.308,89</b>	<b>2.537.062,48</b>	<b>0,00</b>	<b>148.862,71</b>	<b>2.388.199,77</b>	<b>21.777.109,12</b>
<b>ANLAGEVERMÖGEN</b>	<b>110.116.209,33</b>	<b>35.524,42</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>110.151.733,75</b>	<b>45.138.071,57</b>	<b>1.476.060,35</b>	<b>148.862,71</b>	<b>46.465.269,21</b>	<b>63.686.464,54</b>
										<b>64.978.137,76</b>



## **Umlaufvermögen**

### Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen nach pauschalierter Einzelwertberichtigung in Höhe von EUR 62.615,27 (Vorjahr EUR 70.958,98) betreffen Forderungen aus ausstehenden Mieten.

Zum Bilanzstichtag bestehen Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht, in Höhe von EUR 24.662,67 (Vorjahr EUR 8.051.697,46). Die Forderungen betreffen Forderungen an Gesellschafter aus Ausschüttungen aus den Vorjahren in Höhe von EUR 24.662,67 (Vorjahr EUR 23.953,15). Im Vorjahr umfasste die Position zudem Forderungen gegen Gesellschaftern aus Kapitalrückzahlungen in Höhe von EUR 8.027.744,31.

Die sonstigen Vermögensgegenstände in Höhe von EUR 299.358,67 (Vorjahr EUR 296.660,43) bestehen im Wesentlichen aus Forderungen gegen Treugebern aus Quellensteuervorauszahlungen 2006 inkl. aufgelaufenen Zinsen in Höhe von EUR 249.968,09 (Vorjahr EUR 243.352,63) und Forderungen aus Nebenkostenabrechnungen in Höhe von EUR 42.000,00 (Vorjahr EUR 42.395,00).

Unter den sonstigen Vermögensgegenständen sind Forderungen gegen Gesellschafter in Höhe von EUR 249.968,09 (Vorjahr EUR 243.352,63) enthalten.

Alle Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände haben, wie im Vorjahr, 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 15.930.770,83 (Vorjahr EUR 4.932.379,74) enthalten.

### Aktive Rechnungsabgrenzungsposten

In den aktiven Rechnungsabgrenzungsposten ist ein Zuschuss im Zusammenhang mit den Mieterausbauten in Höhe von EUR 264.122,95 (Vorjahr EUR 339.586,65), der über die Restlaufzeit des jeweiligen Mietvertrages aufgelöst wird, enthalten.





**Passiva**

Eigenkapital

Das Eigenkapital entwickelt sich wie folgt:

	Komple- mentär	PEC Private Equity Consult GmbH	balandis Verwaltungs GmbH	ATC Treuhand GmbH	Treugeber	Gesamt
	EURO	EURO	EURO	EURO	EURO	EURO
<b>Kapitalkonto I</b>						
Belligungskapital	0,00	1.945.465,60	2.556,46	2.130,04	173.483.891,15	175.434.043,25
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>1.945.465,60</b>	<b>2.556,46</b>	<b>2.130,04</b>	<b>173.483.891,15</b>	<b>175.434.043,25</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>Stand 31.12.2018</b>	<b>0,00</b>	<b>1.945.465,60</b>	<b>0,00</b>	<b>2.130,04</b>	<b>173.483.891,15</b>	<b>175.431.486,79</b>
<b>Kapitalkonto II</b>						
- Agio	0,00	0,00	0,00	0,00	8.674.192,51	8.674.192,51
- kumulierte Jahresergebnisse	0,00	-236.048,40	237,11	-253,80	-21.813.447,91	-22.049.513,00
- kumulierte Ausschüttungen	0,00	-818.007,86	-300,32	-920,29	-83.357.613,25	-84.176.841,72
- 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>-1.054.056,26</b>	<b>-63,21</b>	<b>-1.174,09</b>	<b>-96.496.868,65</b>	<b>-97.552.162,21</b>
Veränderungen durch Kapitalreduzierungen						
- Agio	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- kumulierte Jahresergebnisse	0,00	0,00	-237,11	0,00	0,00	-237,11
- kumulierte Ausschüttungen	0,00	0,00	300,32	0,00	0,00	300,32
- kumulierte Abschläge auf Liquidationserlöse	0,00	0,00	1.463,76	0,00	0,00	1.463,76
Ergebnis aus Abfindungsguthaben	0,00	11,41	0,00	0,01	1.018,07	1.029,49
Jahresüberschuss	0,00	15.325,75	0,00	17,00	1.366.273,84	1.381.616,59
Abschläge auf Liquidationserlöse	0,00	-2.860,03	-1.463,76	-3,18	-254.966,45	-259.293,42
<b>Kapitalkonto II</b>						
<b>Stand 31.12.2018</b>	<b>0,00</b>	<b>-1.041.579,13</b>	<b>0,00</b>	<b>-1.160,26</b>	<b>-95.384.543,19</b>	<b>-96.427.282,58</b>
<b>Buchwert Kapitalkonten I+II</b>						
<b>Stand 31.12.2018</b>	<b>0,00</b>	<b>903.886,47</b>	<b>0,00</b>	<b>969,78</b>	<b>78.099.347,96</b>	<b>79.004.204,21</b>

Das Kapitalkonto I reduzierte sich im Berichtsjahr wegen des Austritts einer Gesellschafterin von EUR 175.434.043,25 um EUR 2.556,46 auf EUR 175.431.486,79.

Das Kapitalkonto II veränderte sich im Berichtsjahr von EUR -97.552.162,21 um EUR 1.124.879,63 auf EUR -96.427.282,58. Die Veränderung ergibt sich durch Abschläge auf Liquidationserlöse in Höhe von EUR -259.293,42, den Jahresüberschuss in Höhe von EUR 1.381.616,59 und dem Austritt einer Gesellschafterin in Höhe von EUR 2.556,46.

Insgesamt erhöhte sich das Eigenkapital somit von EUR 77.881.881,04 auf EUR 79.004.204,21.



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 941.468,00 (Vorjahr EUR 441.550,00) bestehen im Wesentlichen aus Rückstellungen für ungewisse Verbindlichkeiten, Rechts- und Beratungskosten, Abschluss- und Prüfungskosten, Rückstellung für Archivierung und Aufbewahrung sowie Rückstellungen für ausstehende Rechnungen.

#### Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten betragen EUR 301.444,29 (Vorjahr EUR 328.428,81). Unter den Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sind Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern in Höhe von EUR 39.507,61 (Vorjahr EUR 11.466,48) enthalten.

Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht, sind im Jahr 2018 in Höhe von EUR 25.013,09 (Vorjahr EUR 16.305,83) angefallen; davon betreffen EUR 25.013,09 (Vorjahr EUR 16.305,83) Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern.

Unter den sonstigen Verbindlichkeiten sind Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern in Höhe von EUR 14.428,04 (Vorjahr EUR 14.926,51) 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	189.864,93	172.737,94	17.126,99	0,00	0,00	
Vorjahr	159.117,93	141.990,94	17.126,99	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	25.013,09	25.013,09	0,00	0,00	0,00	
Vorjahr	16.305,83	16.305,83	0,00	0,00	0,00	
Sonstige Verbindlichkeiten	86.566,27	86.566,27	0,00	0,00	0,00	
Vorjahr	153.005,05	153.005,05	0,00	0,00	0,00	
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>301.444,29</b>	<b>284.317,30</b>	<b>17.126,99</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	
Vorjahr	328.428,81	311.301,82	17.126,99	0,00	0,00	

In den sonstigen Verbindlichkeiten sind Verbindlichkeiten aus Steuern in Höhe von EUR 13.250,53 (Vorjahr EUR 83.665,07) enthalten.

Die passive Rechnungsabgrenzungsposten betreffen in Höhe von EUR 20.878,43 (Vorjahr EUR 17.561,17) Mietvorauszahlungen.



### 3. Gewinn und Verlustrechnung

#### Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse wurden im Berichtsjahr in Höhe von EUR 5.301.667,23 (Vorjahr EUR 5.275.808,82) durch die Vermietung des Objektes Neue Flora in Hamburg erzielt.

#### Sonstige betriebliche Erträge und Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Erträge in Höhe von EUR 169.731,10 (Vorjahr EUR 79.130,86) resultieren im Wesentlichen aus dem Ertrag aus der Zuschreibung auf Finanzanlage in Höhe von EUR 148.862,71 (Vorjahr EUR 0,00), Auflösung von Rückstellungen in Höhe von EUR 9.958,65 (Vorjahr EUR 350,00) und sonstigen Erlösen in Höhe von EUR 10.909,74 (Vorjahr EUR 8.602,48). Im Vorjahr umfassten die sonstigen betrieblichen Erträge, Erträge aus der Auflösung der pauschalen Wertberichtigung in Höhe von EUR 70.178,38.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen betragen insgesamt EUR 1.255.587,38 (Vorjahr EUR 951.209,44). Diese betreffen im Wesentlichen laufende Gebühren mit EUR 262.104,39 (Vorjahr EUR 472.186,09), Rechts- und Beratungskosten mit EUR 189.945,09 (Vorjahr EUR 299.826,73), Aufwendungen für Versicherungen in Höhe von EUR 56.998,76 (Vorjahr EUR 60.183,33), Aufwendungen für die Bildung der Rückstellung für Archivierung und Aufbewahrung in Höhe von EUR 265.900,00 (Vorjahr EUR 0,00) sowie Aufwendungen für Maklerkosten in Höhe von EUR 390.000,00 (Vorjahr EUR 15.536,90).

#### Materialaufwand

Die Aufwendungen für Betriebsstoffe und bezogene Waren in Höhe von EUR 939.901,63 (Vorjahr EUR 999.854,19) betreffen Aufwendungen für Betriebskosten. Die Aufwendungen für bezogene Leistungen in Höhe von EUR 272.731,84 (Vorjahr EUR 1.018.205,00) setzen sich aus Aufwendungen für Instandhaltungen in Höhe von EUR 226.703,33 (Vorjahr EUR 977.874,73) und Wartungen in Höhe von EUR 46.028,51 (Vorjahr EUR 40.330,27) zusammen.

#### Abschreibungen

Abschreibungen auf Sachanlagen und immaterielle Vermögensgegenstände betreffen planmäßige Abschreibungen in Höhe von EUR 1.476.060,35 (Vorjahr EUR 1.472.190,90).

#### Zinserträge

Die Zinserträge in Höhe von EUR 7.324,98 (Vorjahr EUR 7.324,98) sind Zinsen aus Quellensteuer.

#### Zuschreibungen / Außerplanmäßige Abschreibungen auf Finanzanlagen

Im Berichtsjahr wurde eine Zuschreibung auf die Finanzanlage in Höhe von EUR 148.862,71 (Vorjahr außenplanmäßige Abschreibung in Höhe von EUR 2.472.957,46) vorgenommen.

#### Steuern

Bei den ausgewiesenen Steuern in Höhe von EUR 152.825,52 (Vorjahr EUR 152.825,52) 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 gewerbsteuerpflichtig.



#### **4. Nachtragsbericht**

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

Das Objekt Neue Flora wurde im Jahr 2018 mit Kaufvertrag vom 24.10.2018 zum Kaufpreis von EUR 69,578 Mio. verkauft. Der Übergang von Nutzen und Lasten auf den Käufer erfolgte am 1. März 2019.

Im Jahr 2019 sind der Gesellschaft TEUR 2.800 (brutto incl. 16% USt) aus Abschlusszahlungen aus den Insolvenzverfahren aus dem Jahr 2002 der Musical Betriebsgesellschaften, die im Jahr 2019 abgeschlossen wurden, zugeflossen.

Im April 2019 wurde ein Abschlag auf Liquidationserlöse in Höhe von EUR 80,500 Mio. ca. 45,9% bezogen auf das gezeichnete Beteiligungskapital (nominal ohne Agio), an die Treugeber / Gesellschafter vorgenommen.

#### **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. Die Geschäftsführung und Vertretung obliegt seit dem 01.07.2014 den beiden, durch Gesellschafterbeschluss bestimmten, Liquidatoren KC Beteiligungs GmbH, Stuttgart, die jetzt zugleich Komplementärin ist, und der ATC Treuhandgesellschaft mbH, Stuttgart, die zugleich wie bisher Treuhandkommanditistin ist. 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. Das gezeichnete Kapital der KC Beteiligungs GmbH beträgt EUR 100.000,00. Sitz der Gesellschaft ist in Stuttgart. 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 Stuttgart.

Das Beteiligungskapital an der Dreiländer Beteiligung Objekt DLF 93/14 - KC Beteiligungs GmbH & Co. KG i. L wurde am 26.04.2017 von der KC Beteiligungs GmbH übernommen und beträgt zum Bilanzstichtag 31.12.2018 EUR 1.945.465,60 (Beteiligung 1,1090 %).



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

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 Objekt DLF 93/14 - KC Beteiligungs GmbH & Co. KG i. L. beträgt zum Bilanzstichtag 31.12.2018 EUR 2.130,04 (0,0012 %).

### Treugeber

Der auf Treugeber entfallende, von der Kommanditistin ATC Treuhandgesellschaft mbH als Treuhänderin gehaltene Anteil am Nominalkapital (Beteiligungskapital) der Dreiländer Beteiligung Objekt DLF 93/14 - KC Beteiligungs GmbH & Co. KG i. L. beträgt zum Bilanzstichtag 31.12.2018 EUR 173.483.891,15 (98,8898 %).

### **Ergebnisverwendung**

Der Jahresüberschuss des Geschäftsjahres in Höhe von EUR 1.381.616,59 (Vorjahr Jahresfehlbetrag EUR 1.704.977,85) wurde den jeweiligen Kapitalkonten gutgeschrieben.

Im Geschäftsjahr 2018 wurden Abschläge auf Liquidationserlöse in Höhe von EUR 259.293,42 (Vorjahr EUR 0,00) im Wesentlichen aus anrechenbarer Kapitalertragsteuer und Solidaritätszuschlag vorgenommen.

### **Bestätigungsvermerk**

Der uneingeschränkte Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers, der Ebner Stolz GmbH & Co. KG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft wurde erteilt.

München, Dezember 2019.





