



# Geschäftsbericht 2018

DLF 97/26



balandis 97/26 GmbH & Co. KG i. L.

**Impressum:**

Druck

Computershare Communication Services GmbH

Gedruckt auf umweltfreundlichem,  
chlorfrei gebleichtem Papier.

Alle Rechte vorbehalten

Auflage:

1. Auflage

Stand: 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.

balandis 97/26 GmbH & Co. KG i. L.  
vertreten durch die Liquidatoren

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

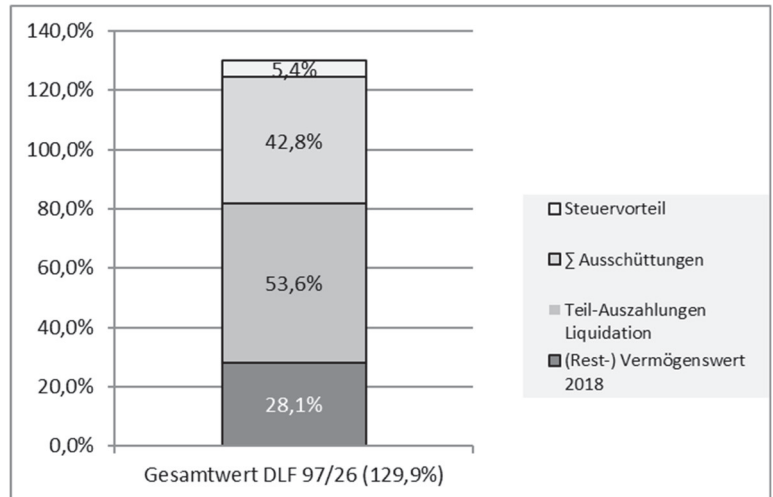
Helmut Cantzler - Geschäftsführer  
der ATC Treuhandgesellschaft mbH  
(Treuhandkommanditistin und Liquidatorin)



**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 46,57 % 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	99,66
2. Entlastung der Liquidatoren	95,55
3. Entlastung der Treuhandkommanditistin	97,43
4. Zustimmung Ausübung Stimmrechte/Treuhand- und Geschäftsanteilsübertragungsvertrag	99,48

Damit wurde allen Beschlussanträgen mit der erforderlichen Mehrheit zugestimmt.



### Fondsdaten

Firma:	balandis 97/26 GmbH & Co. KG i. L.		
Handelsregister:	Amtsgericht Stuttgart HRA 728952 (vormals Amtsgericht München HRA 72048)		
Tag der Eintragung:	12.08.2013 (04.11.1997)		
Sitz der Gesellschaft:	Stuttgart (vormals München)		
Dauer der Gesellschaft:	Auflösung der Gesellschaft mit Wirkung zum Ablauf des 30.06.2014 laut Liquidationsbeschluss vom Mai 2014; ursprünglich 31.12.2037		
Gesellschafter:	Komplementärin:		
	KC Beteiligungs GmbH	0,00	EUR
	Kommanditisten:		
	ATC Treuhandgesellschaft mbH	702,52	EUR
	Private Equity Consult GmbH	769.494,28	EUR
	Treugeber	76.026.549,34	EUR
	Kündigungen Treugeber	-13.654.050,32	EUR
	Summe:	63.142.695,82	EUR
Anzahl Anteile:	2.318 (Stand 31.12.2018)		
Haftung der Kommanditisten:	Beschränkt sich grundsätzlich auf die im Handelsregister eingetragene Hafteinlage in Höhe von EUR 6.314.476,00 (Stand 31.12.2018).		
Platzierung/Schließung:	1997/1998		
Durchführung der Investitionen:	1998-2000		
Austritte:	balandis Verwaltungs GmbH wg. Insolvenz EUR 2.556,46		
Kündigungen:	entfällt		
Rückabwicklung:	entfällt		

### Investitionsteil Deutschland

#### CinemaxX Regensburg

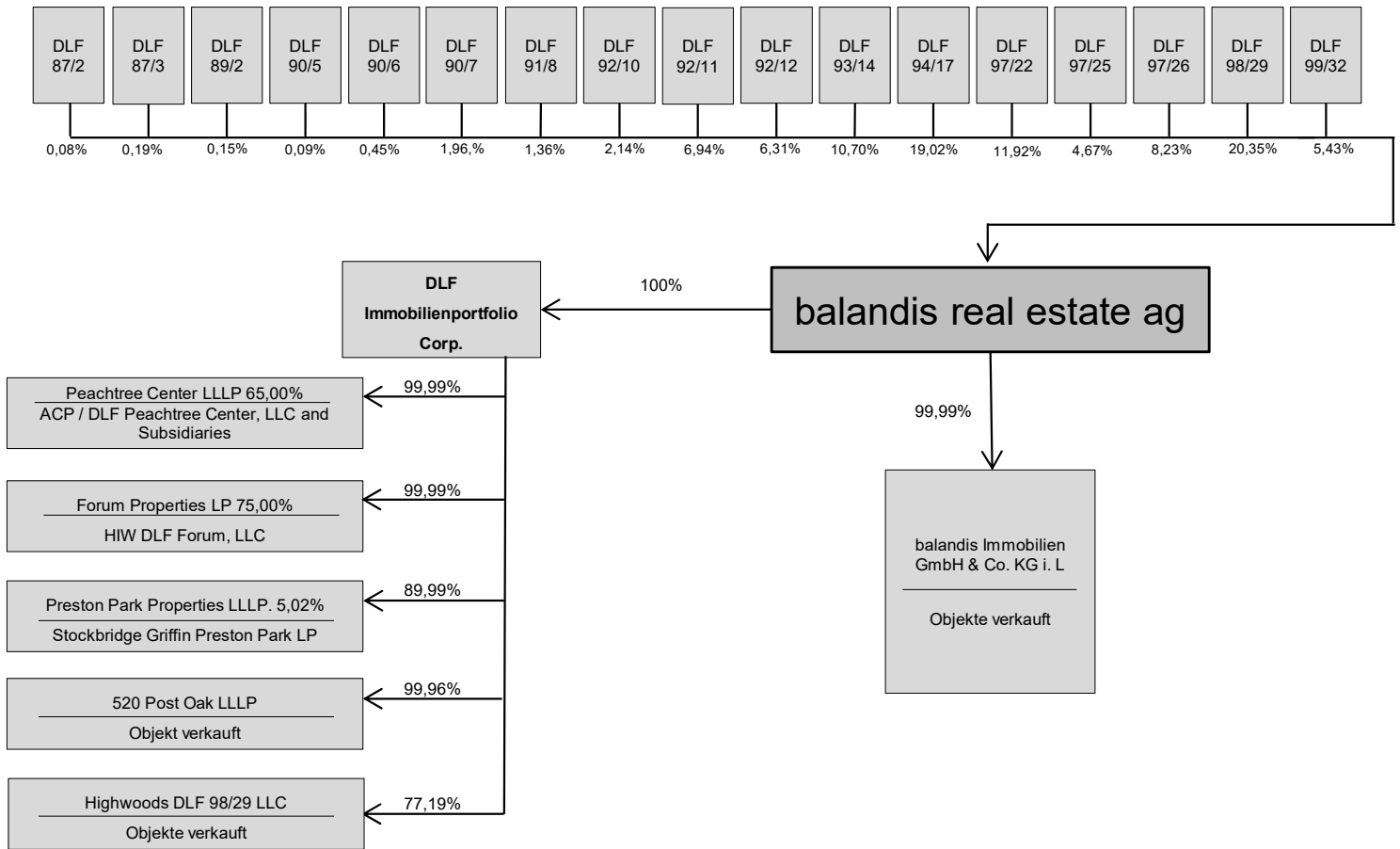
Am 16. Dezember 2016 wurde der Verkauf beurkundet. Der Kaufpreis in Höhe von EUR 25.300.000,00 wurde zum 31.03.2017 fällig und bezahlt.

#### 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 2.963.096 Aktien.



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





## DLF 97/26 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>				
I. Immaterielle Vermögensgegenstände				
1. Selbst geschaffene gewerbli. Schutzr. u. ähnl. Rechte u	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	63.142.695,82	63.145.252,28
4. Geleistete Anzahlungen	0,00	0,00	63.142.695,82	63.145.252,28
<b>II. Sachanlagen</b>				
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Bauten	0,00	0,00	-45.398.576,38	-39.715.285,78
einschl. d. Bauten auf fremden Grundst.				
2. Technische Anlagen und Maschinen	0,00	0,00	-45.398.576,38	-39.715.285,78
3. Andere Anlagen, Betriebs- u. Geschäftsausst.	0,00	0,00	17.744.119,44	23.429.966,50
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	134.350,00	90.550,00
3. Beteiligungen	16.736.705,45	16.622.297,65	134.350,00	90.550,00
4. Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein	0,00	0,00	134.350,00	90.550,00
Beteiligungsverhältnis besteht				
5. Wertpapiere des Anlagevermögens	0,00	0,00		
6. Sonstige Ausleihungen	0,00	0,00		
<b>B. Umlaufvermögen</b>				
I. Forderungen u. sonst. Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus Lieferungen u. Leistungen	0,00	8.742,11		
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	0,00	0,00		
3. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen	0,00	6.169.689,06	6.870,99	18.462,02
ein Beteiligungsverhältnis besteht				
4. Sonstige Vermögensgegenstände	12.061,71	69.409,13	273.907,69	511.168,76
	12.061,71	6.247.840,30	290.484,33	550.213,58
<b>II. Wertpapiere</b>	0,00	0,00		
<b>III. Kassenbestand, Bundesbankguthaben,</b>	1.420.186,61	1.200.592,13		
<b>Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks</b>				
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>D. Rechnungsabgrenzungsposten</b>			0,00	0,00
	<b>18.168.953,77</b>	<b>24.070.730,08</b>	<b>18.168.953,77</b>	<b>24.070.730,08</b>

### PASSIVA

#### A. Eigenkapital

##### I. Kapitalkonto I (Beteiligungskapital)

1. Komplementärin
2. Kommanditisten

##### II. Kapitalkonto II

1. Komplementärin
2. Kommanditisten

#### B. Rückstellungen

1. Rückst. f. Pensionen u. ähnliche Verplf.

2. Steurrückstellungen
3. Sonstige Rückstellungen

#### C. Verbindlichkeiten

1. Anleihen
2. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten

3. Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen u. Leistungen

5. Verbindlichkeiten aus der Annahme gezogener Wechsel und der Ausstellung eigener Wechsel

6. Verbindlichkeiten gegenüber verbund. Unternehmen
7. Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht

8. Sonstige Verbindlichkeiten

#### D. Rechnungsabgrenzungsposten





**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 Vorjahre	0,00	0,00	0,00	0,00	
Ertrag Miete Fremdnutzung	0,00	477.650,67	0,00	477.650,67	
Ertrag Nebenkosten-Vorauszahlungen	0,00	6.900,00	0,00	16.233,34	
Abrechnungsergebnis Nebenkosten	0,00	-51.070,13	-41.338,79	-9.333,34	
erwartete Forderung aus NK-Abgr.	0,00	0,00	0,00	0,00	
Sonstige Erlöse	0,00	2.735,89	0,00	0,00	
Zahlungsdifferenzen	0,00	0,00	0,00	0,00	
Vereinnahmte Umsatzsteuer	0,00	0,00	-7.822,11	92.064,63	
	<b>0,00</b>	<b>436.216,43</b>	<b>-49.160,90</b>	<b>576.615,30</b>	<b>49.160,90</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>					
Skontoertrag	0,00	0,00	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	
Mehrerlös aus Anlagenabgang	0,00	17.859.752,09	0,00	12.801.239,14	
Ertrag aus der Auflösung von Rückstellungen	8.704,33	0,00	0,00	0,00	
Ertrag Zuschreibung Sachanlagen	0,00	0,00	0,00	0,00	
Ertrag Zuschreibung beteiligte Unternehmen	114.407,80	0,00	0,00	0,00	
Periodenfremde Erträge (VoSt Rechnungskorrektur lfd. Gebühren)	0,00	0,00	0,00	0,00	
Sonstige betriebliche Erträge	0,00	0,00	0,00	0,00	
Ertrag tolerierte Differenzen	0,00	0,00	0,00	0,00	
Sonstige Erlöse	-110,00	0,00	0,00	0,00	
Gewinn Abfindungsmehrwert	0,00	0,00	0,00	0,00	
Pauschalierter EWB auf Forderungen	27.130,69	0,00	0,00	0,00	
Erlöse Ersatzbeschaffung	0,00	0,00	0,00	0,00	
Sonstige vereinnahmte Umsatzsteuer	0,00	0,00	0,00	0,00	
Umsatzsteuererstattungen	0,00	0,00	0,00	0,00	
	<b>150.132,82</b>	<b>17.859.752,09</b>	<b>0,00</b>	<b>12.801.239,14</b>	<b>150.132,82</b>
<b>5. Materialaufwand</b>					
a) Aufwendungen für Roh- Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren					
Gebühren / Sonstige Kreditverträge	0,00	483,48	0,00	483,48	
Betriebskosten	0,00	11.354,83	0,00	11.354,83	
	<b>0,00</b>	<b>11.838,31</b>	<b>0,00</b>	<b>11.838,31</b>	
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen					
Instandhaltung	0,00	0,00	0,00	0,00	
	<b>0,00</b>	<b>11.838,31</b>	<b>0,00</b>	<b>11.838,31</b>	<b>0,00</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	GuV- Rechnung	Einnahmen- Überschuss- Rechnung	Einnahmen- Überschuss- Rechnung	Abweichung GuV / EÜ
	2018 EUR	Vorjahr EUR	2018 EUR	Vorjahr EUR	EUR
<b>7. Abschreibungen</b>					
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen sowie auf aktivierte Aufwendungen für die Inangasetzung und Erweiterung des Geschäftsbetriebs					
- Abschreibung Gebäude	0,00	106.833,02	0,00	125.362,17	
- Abschreibung Betriebs- u. Geschäftsausstattung	0,00	0,00	0,00	0,00	
- außerplanmäßige Abschreibung	0,00	0,00	0,00	0,00	
	0,00	106.833,02	0,00	125.362,17	
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>106.833,02</b>	<b>0,00</b>	<b>125.362,17</b>	<b>0,00</b>
<b>8. Sonstige betriebliche Aufwendungen</b>					
Versicherungen	0,00	2.906,15	-8.026,48	10.932,63	
Gebühren / Sonstige Kreditverträge	0,00	0,00	0,00	0,00	
Rechts- und Beratungskosten	18.252,72	19.852,59	12.789,24	1.995,62	
Abschluss- und Prüfungskosten	57,40	16.065,00	18.857,40	13.993,70	
Verlust Abfindungsmehrwert	0,00	0,00	0,00	0,00	
Sachverständige/ Gutachterkosten	0,00	0,00	0,00	0,00	
Laufende Gebühren	50.326,73	1.427.207,17	80.460,01	2.037.228,27	
Sonstige Kosten	130.200,00	39.204,58	0,00	0,00	
Beiträge/ Gebühren	256,20	6.895,79	366,55	581,59	
Nebenkosten Geldverkehr	2.017,90	49.502,75	1.326,71	1.680,71	
Pauschalierte EWB auf Forderungen	0,00	416,22	0,00	0,00	
Uneinbringliche Forderungen	20.084,83	2.029,29	0,00	0,00	
Aufwand aus Währungskursdifferenzen	0,00	0,00	0,00	0,00	
Mindererlös aus Anlagen-Abgang	0,00	0,00	0,00	0,00	
Bezahlte Vorsteuer	0,00	0,00	8.220,87	82.135,92	
Umsatzsteuerzahlungen	0,00	0,00	-61.652,14	50.087,01	
	<b>221.195,78</b>	<b>1.564.079,54</b>	<b>52.342,16</b>	<b>2.198.635,45</b>	<b>168.853,62</b>
<b>9. Erträge aus Beteiligungen</b>					
Ausschüttung balandis real estate ag	0,00	0,00	751.294,39	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>751.294,39</b>	<b>0,00</b>	<b>-751.294,39</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>



	GuV- Rechnung	GuV- Rechnung	Einnahmen- Überschuss- Rechnung	Einnahmen- Überschuss- Rechnung	Abweichung GuV / EÜ
	2018 EUR	Vorjahr EUR	2018 EUR	Vorjahr EUR	EUR
<b>11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</b>					
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	0,00	930,13	0,00	17.638,90	
CinemaxX Zinsen + Agio	0,00	0,00	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>0,00</b>	<b>930,13</b>	<b>0,00</b>	<b>17.638,90</b>	<b>0,00</b>
<b>12. Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens</b>	<b>0,00</b>	<b>489.781,09</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>13. Zinsen und ähnliche Aufwendungen</b>					
Zinsen Darlehen	0,00	22.409,92	0,00	22.409,92	
Bankzinsen	0,00	0,00	0,00	0,00	
Sonstige Zinsen und ähnliche Aufwendungen	0,00	494,81	0,00	494,81	
<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>22.904,73</b>	<b>0,00</b>	<b>22.904,73</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>-71.062,96</b>	<b>16.101.461,96</b>	<b>649.791,33</b>	<b>11.036.752,68</b>	<b>-720.854,29</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. Jahresüberschuss / Jahresfehlbetrag</b>	<b>-71.062,96</b>	<b>16.101.461,96</b>			
<b>Einnahmen-Überschuss</b>			<b>649.791,33</b>	<b>11.036.752,68</b>	<b>-720.854,29</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. Bei der Bilanzierung und Bewertung sind die Vorschriften für große Kapitalgesellschaften angewandt worden. Die balandis 97/26 GmbH & Co. KG i. L. wird im Handelsregister Stuttgart unter der Nr. HRA 728952 geführt. 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 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 Einziehungsrisko wurde durch eine angemessene pauschalierte Einzelwertberichtigung auf Forderungen ausreichend Rechnung getragen.

Diese erfolgen nach Verzugszeitraum gestaffelt (Verzug 30 Tage - 10 %; Verzug 60 Tage - 30 %, Verzug 90 Tage - 60 %, Verzug 120 Tage - 90 %).

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

Die Verbindlichkeiten sind mit dem Erfüllungsbetrag passiviert.

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



## 2. Angaben zu Einzelposten der Bilanz

### Aktiva

#### Anlagevermögen

##### Sachanlagen

Das Objekt CinemaxX Regensburg wurde im Jahr 2017 für EUR 25.300.000,00 verkauft. Der Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten erfolgte zum 01.04.2017.

##### Finanzanlagen

Im Berichtsjahr erfolgte eine Zuschreibung auf die Unternehmensbeteiligung balandis real estate ag in Höhe von EUR 114.407,80 (Vorjahr außerplanmäßige Abschreibungen in Höhe von EUR 489.781,09).

Im Vorjahr gab es aufgrund einer Kapitalrückzahlung von der Unternehmensbeteiligung einen Teilabgang in Höhe von EUR 6.169.689,06.

Die Entwicklung des Anlagevermögens gemäß § 284 Abs. 3 HGB ist im Anlagespiegel auf der nachfolgenden Seite wiedergegeben.

##### Bruttoanlagespiegel

	Anschaffungs- / Herstellungskosten			Kumulierte Abschreibungen			Buchwerte		
	Stand 01.01.2018	Zugänge	Abgänge	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	EUR
<b>Beteiligungen</b>									
balandis real estate ag	17.112.078,74	0,00	0,00	17.112.078,74	489.781,09	114.407,80	375.373,29	16.736.705,45	16.622.297,65
<b>FINANZANLAGEN</b>	<b>17.112.078,74</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>17.112.078,74</b>	<b>489.781,09</b>	<b>114.407,80</b>	<b>375.373,29</b>	<b>16.736.705,45</b>	<b>16.622.297,65</b>
<b>ANLAGEVERMÖGEN</b>	<b>17.112.078,74</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>17.112.078,74</b>	<b>489.781,09</b>	<b>114.407,80</b>	<b>375.373,29</b>	<b>16.736.705,45</b>	<b>16.622.297,65</b>

#### Umlaufvermögen

##### Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Zum Bilanzstichtag sind keine Forderungen aus Lieferungen und Leistungen angefallen (Vorjahr EUR 8.742,11).

Zum Bilanzstichtag sind keine Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht, angefallen (Vorjahr EUR 6.169.689,06). Im Vorjahr betrafen diese in voller Höhe die Forderungen aus Kapitalrückzahlungen der Gesellschafterin balandis real estate ag.

Die sonstigen Vermögensgegenstände in Höhe von EUR 12.061,71 (Vorjahr EUR 69.409,13) bestehen im Wesentlichen aus Forderungen gegen das Finanzamt aus Umsatzsteuer in Höhe von EUR 11.507,28 (Vorjahr EUR 52.650,93) und aus Forderungen aus debitorische Kreditoren in Höhe von EUR 554,43 (Vorjahr EUR 16.758,20). Unter den sonstigen Vermögensgegenständen sind im Berichtsjahr sowie im Vorjahr keine Forderungen gegen Gesellschafter 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 1.420.186,61 (Vorjahr EUR 1.200.592,13) enthalten.



**Passiva**

Eigenkapital

Das Eigenkapital entwickelt sich wie folgt:

	Komple- mentärin	PEC 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	769.494,28	2.556,46	702,52	62.372.499,02	63.145.252,28
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>769.494,28</b>	<b>2.556,46</b>	<b>702,52</b>	<b>62.372.499,02</b>	<b>63.145.252,28</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>769.494,28</b>	<b>0,00</b>	<b>702,52</b>	<b>62.372.499,02</b>	<b>63.142.695,82</b>
<b>Stand 31.12.2018</b>	<b>0,00</b>	<b>769.494,28</b>	<b>0,00</b>	<b>702,52</b>	<b>62.372.499,02</b>	<b>63.142.695,82</b>
<b>Kapitalkonto II</b>						
- Agio	0,00	0,00	0,00	0,00	3.118.623,69	3.118.623,69
- kumulierte Jahresergebnisse	0,00	171.655,90	1.049,73	210,35	13.559.490,65	13.732.406,63
- kumulierte Ausschüttungen	0,00	-289.360,42	-901,83	-161,21	-27.275.894,52	-27.566.317,98
- kumulierte Abschläge auf Liquidationserlöse	0,00	-352.214,32	-1.172,37	-520,72	-28.646.090,71	-28.999.998,12
<b>Stand 01.01.2018</b>	<b>0,00</b>	<b>-469.918,84</b>	<b>-1.024,47</b>	<b>-471,58</b>	<b>-39.243.870,89</b>	<b>-39.715.285,78</b>
Veränderungen durch Kapitalreduzierungen						
- Agio	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- kumulierte Jahresergebnisse	0,00	0,00	-1.049,73	0,00	0,00	-1.049,73
- kumulierte Ausschüttungen	0,00	0,00	901,83	0,00	0,00	901,83
- kumulierte Abschläge auf Liquidationserlöse	0,00	0,00	2.118,24	0,00	0,00	2.118,24
Ergebnis aus Abfindungsguthaben	0,00	7,15	0,00	0,01	578,96	586,12
Jahresfehlbetrag	0,00	-866,01	0,00	-0,79	-70.196,16	-71.062,96
Abschläge auf Liquidationserlöse	0,00	-68.413,51	-945,87	-62,45	-5.545.362,27	-5.614.784,10
<b>Kapitalkonto II</b>	<b>0,00</b>	<b>-539.191,21</b>	<b>0,00</b>	<b>-534,81</b>	<b>-44.858.850,36</b>	<b>-45.398.576,38</b>
<b>Stand 31.12.2018</b>	<b>0,00</b>	<b>-539.191,21</b>	<b>0,00</b>	<b>-534,81</b>	<b>-44.858.850,36</b>	<b>-45.398.576,38</b>
<b>Buchwert Kapitalkonten I+II</b>						
<b>Stand 31.12.2018</b>	<b>0,00</b>	<b>230.303,07</b>	<b>0,00</b>	<b>167,71</b>	<b>17.513.648,66</b>	<b>17.744.119,44</b>

**Erläuterung:**

Das Kapitalkonto I reduzierte sich im Berichtsjahr wegen des Austritts einer Gesellschafterin von EUR 63.145.252,28 um EUR 2.556,46 auf EUR 63.142.695,82.

Das Kapitalkonto II veränderte sich im Berichtsjahr von EUR -39.715.285,78 um EUR -5.683.290,60 auf EUR -45.398.576,38.



Diese Veränderung ergibt sich durch Abschläge auf Liquidationserlöse in Höhe von EUR -5.614.784,10, den Jahresfehlbetrag in Höhe von EUR -71.062,96 und dem Austritt einer Gesellschafterin in Höhe von EUR 2.556,46.

Insgesamt reduzierte sich das Eigenkapital somit von EUR 23.429.966,50 auf EUR 17.744.119,44.

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 Abschläge auf Liquidationserlöse.

#### Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen in Höhe von EUR 134.350,00 (Vorjahr EUR 90.550,00) bestehen im Wesentlichen aus Rückstellungen für Rechts- und Beratungskosten in Höhe von EUR 3.540,00 (Vorjahr EUR 13.100,00), Rückstellung für die Archivierung und Aufbewahrung in Höhe von EUR 130.200,00 (Vorjahr EUR 0,00) und Rückstellung für ausstehende Rechnungen in Höhe von EUR 610,00 (Vorjahr EUR 51.750,00).

#### Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten betragen EUR 290.484,33 (Vorjahr EUR 550.213,58).

Unter den Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sind Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern in Höhe von EUR 3.160,65 (Vorjahr EUR 8.635,78) enthalten.

Im Berichtsjahr haben Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht, in Höhe von EUR 6.870,99 (Vorjahr EUR 18.462,02) bestanden. Diese beinhalten in beiden Jahren keine Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern.

Unter den sonstigen Verbindlichkeiten sind Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern in Höhe von EUR 273.181,08 (Vorjahr EUR 510.999,02) 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
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	9.705,65	9.705,65	0,00	0,00	0,00	
Vorjahr	20.582,80	20.582,80	0,00	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	6.870,99	6.870,99	0,00	0,00	0,00	
Vorjahr	18.462,02	18.462,02	0,00	0,00	0,00	
Sonstige Verbindlichkeiten	273.907,69	273.907,69	0,00	0,00	0,00	
Vorjahr	511.168,76	511.168,76	0,00	0,00	0,00	
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>290.484,33</b>	<b>290.484,33</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	
<b>Vorjahr</b>	<b>550.213,58</b>	<b>550.213,58</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	

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





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

#### Umsatzerlöse

Umsatzerlöse wurden im Berichtsjahr nicht erzielt (Vorjahr EUR 436.506,43). Das Objekt CinemaxX Regensburg wurde im Jahr 2017 veräußert. Der Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten erfolgte zum 01.04.2017.

#### Sonstige betriebliche Erträge

Bei den sonstigen betrieblichen Erträgen in Höhe von EUR 150.132,82 (Vorjahr EUR 17.859.752,09) handelt es sich im Wesentlichen aus der Auflösung von pauschalieren Einzelwertberichtigungen auf Forderungen in Höhe von EUR 27.130,69 (Vorjahr EUR 0,00), aus dem Ertrag aus der Zuschreibung auf Finanzanlagen in Höhe von EUR 114.407,80 (Vorjahr EUR 0,00) sowie aus den Erträgen aus der Auflösung von Rückstellungen in Höhe von EUR 8.704,33 (Vorjahr EUR 0,00). Im Vorjahr enthalten die sonstige betriebliche Erträge den Mehrerlös aus Anlagenabgang in Höhe von EUR 17.859.752,09.

#### Materialaufwand

Materialaufwand ist im Berichtsjahr nicht angefallen. Im Vorjahr betrafen diese die Aufwendungen für Betriebsstoffe und bezogene Waren in Höhe von EUR 11.838,31.

#### Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen betragen insgesamt EUR 221.195,78 (Vorjahr EUR 1.564.079,54) und betreffen im Wesentlichen die Aufwendungen für laufenden Gebühren in Höhe von EUR 50.326,73 (Vorjahr EUR 1.427.207,17), Rechts- und Beratungskosten in Höhe von EUR 18.252,72 (Vorjahr EUR 19.852,59), Aufwendungen für die Bildung der Rückstellung für Archivierung und Aufbewahrung in Höhe von EUR 130.200,00 (Vorjahr EUR 0,00) sowie Aufwendungen aus der Ausbuchungen von uneinbringlichen Forderungen in Höhe von EUR 20.084,83 (Vorjahr EUR 2.029,29).

#### Zinserträge

Zinserträge wurden im Berichtsjahr nicht erzielt (Vorjahr EUR 930,13). Im Vorjahr enthalten diese Zinsen aus Quellensteuerforderungen.

#### Zuschreibungen / Außerplanmäßige Abschreibungen auf Finanzanlagen

Im Berichtsjahr wurde eine Zuschreibung auf Finanzanlagen in Höhe von EUR 114.407,80 (Vorjahr außenplanmäßige Abschreibung in Höhe von EUR 489.781,09) vorgenommen.

#### Zinsaufwendungen

Die Zinsaufwendungen sind im Berichtsjahr nicht angefallen (Vorjahr EUR 22.904,73).

#### Steuern

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 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. Die Geschäftsführung und Vertretung obliegt seit dem 01.07.2014 den beiden, durch Gesellschafterbeschluss bestimmten Liquidatoren KC Beteiligungs GmbH, Stuttgart, die zugleich wie bisher 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 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 balandis 97/26 GmbH & Co. KG i. L. wurde am 10.03.2014 von der KC Beteiligungs GmbH übernommen und beträgt zum Bilanzstichtag 31.12.2018 EUR 769.494,28 (Beteiligung: 1,2187 %).

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 Kommanditistin und ab 01.07.2014 als Liquidatorin, vertreten durch den Geschäftsführer Helmut Cantzler. Sitz der Gesellschaft ist in Stuttgart.

Das Beteiligungskapital an der balandis 97/26 GmbH & Co. KG i. L. beträgt zum Bilanzstichtag 31.12.2018 EUR 702,52 (Beteiligung: 0,0011 %).



Treugeber

Der auf Treugeber entfallende, von der Kommanditistin ATC Treuhandgesellschaft mbH als Treuhänderin gehaltene Anteil am Nominalkapital (Beteiligungskapital) an der balandis 97/26 GmbH & Co. KG i. L. beträgt zum Bilanzstichtag 31.12.2018 EUR 62.372.499,02 (Beteiligung: 98,7802 %).

**Ergebnisverwendung**

Der Jahresfehlbetrag des Geschäftsjahres in Höhe von EUR 71.062,96 (Vorjahr Jahresüberschuss EUR 16.101.461,96) wurde den jeweiligen Kapitalkonten belastet.

Im Berichtsjahr wurden Abschläge auf Liquidationserlöse in Höhe von 5.614.784,10 (Vorjahr EUR 28.999.998,12) inkl. anrechenbare Kapitalertragsteuer und Solidaritätszuschlag vorgenommen.









