



# Geschäftsbericht 2021

DLF 90/7



Siebte Dreiländer Beteiligung DLF 90/7  
- KC Beteiligungs GmbH & Co. KG i. L.

**Impressum:**

Druck

Computershare Communication Services GmbH

Gedruckt auf umweltfreundlichem,  
chlorfrei gebleichtem Papier.

Alle Rechte vorbehalten

Auflage:

1. Auflage

Stand: März 2023



**Inhalt**

	Seite
Bericht der Liquidatoren	2
Eckdaten	3
Bilanz zum 31.12.2021	6
Gewinn- und Verlustrechnung	7
Anhang	8



**Bericht der Liquidatoren zum Stand der Liquidation für den Zeitraum 01.01.2021 bis zum 31.12.2022**

Nach dem in den vergangenen Jahren erfolgten Abverkauf sämtlicher Immobilien in Deutschland und Joint-Venture-Beteiligungen in den USA, verblieb in unserem Portfolio nur noch die Beteiligung an der balandis real estate ag, die mittelbar eine 65% Beteiligung an dem im Jahr 2006 erworbenen Peachtree Center in Atlanta/Georgia hält. Das Center besteht aus mehreren Einzelgrundstücken, 3 Parkgaragen mit insgesamt rd. 3.500 Parkplätzen, einer Einkaufspassage und 6 Bürotürmen.

Im letzten Bericht der Liquidatoren haben wir Sie darüber informiert, dass unser Joint-Venture Partner Banyon Street mit diversen Interessenten in Verkaufsverhandlungen stand. Letztlich sind diese Verkaufsbemühungen ausnahmslos an der fehlenden Finanzierungsmöglichkeit des Kaufpreises durch die potenziellen Käufer gescheitert. Für uns noch bedeutsamer ist, dass auch ein Darlehen über US-\$ 140.000.000 durch die Finanzierungsgeber nicht mehr verlängert wurde. Dieses Darlehen war durch die 6 Bürotürme und die Einkaufspassage besichert. Die Bemühungen unserer Partner führten zwar zu einem Refinanzierungsangebot, mit dessen Hilfe dieses Darlehen hätte abgelöst werden können, allerdings nur unter der Bedingung weitere Eigenmittel in einer Größenordnung von US-\$ 30.000.000 einbringen zu müssen. Auch wenn unser Anteil hieran nur 65% betragen hätte, waren wir zu einer Neuinvestition in dieser Größenordnung nicht bereit. Zum einen wäre hierdurch unsere Beteiligung auf unabsehbare Zeit festgeschrieben worden, zum anderen waren wir nicht überzeugt, dass die Ausweitung unserer Investition auch zu einer mindestens entsprechenden Wertsteigerung unserer Beteiligung geführt hätte.

Infolgedessen ging das die Finanzierung besichernde Eigentum an der Einkaufspassage sowie an den 6 Bürotürmen auf die Finanzierungsgeber über, nachdem sich in dem am 6. September 2022 angestregten Versteigerungsverfahren kein Käufer gefunden hat.

Weiter im Eigentum der Joint-Venture Gesellschaft verbleiben 3 Parkgaragen, für welche die Finanzierung kurzfristig verlängert werden konnte, mit insgesamt rd. 3.500 Parkplätzen sowie zwei kleinere Teil-Grundstücke, für die wir zukünftig Erbbauzinsen durch die neuen Eigentümer der Einkaufspassage und der Bürotürme erhalten werden. Unsere Partner bemühen sich jetzt um eine Verwertung dieser Teilgrundstücke und der Garagen. Bis wann und zu welcher Bewertung eine solche Verwertung erfolgen kann, kann derzeit keine Einschätzung abgegeben werden.

**Stand der Betriebsprüfungen**

Die DL-Fonds 92/11, 92/12, 93/14, 94/17, 97/22, 97/25, 97/26 und 98/29 werden vom Finanzamt für die Jahre 2012 bis 2016 geprüft. Im Dezember 2022 konnte eine Einigung mit der mittlerweile eingeschalteten Oberfinanzdirektion über lange strittige Positionen erreicht werden. Nun ist es am Finanzamt die getroffenen Vereinbarungen in endgültige Bescheide umzusetzen. Damit ist im Laufe des Jahres 2023 zu rechnen. Folgeprüfungen wurden bereits für die DL-Fonds 93/14, 94/17, 97/22, 97/25 und 98/29 für die Jahre 2017 bis 2020 angesetzt.

**SIEBTE DREILÄNDER BETEILIGUNG DLF 90/7**

- KC Beteiligungs GmbH & Co. KG i. L.

vertreten durch die Liquidatoren

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

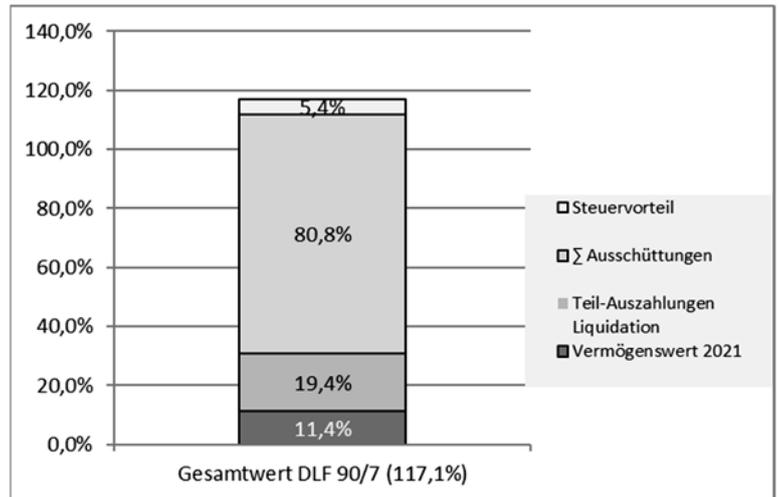
Helmut Cantzler - Geschäftsführer  
der ATC Treuhandgesellschaft mbH  
(Treuhandkommanditistin und Liquidatorin)



**Eckdaten**

**Gesamtbetrachtung**

Als Grundlage der Beurteilung der Beteiligung haben wir nachfolgend den "Gesamtwert" der Beteiligung dargestellt. Dieser setzt sich zusammen aus dem Steuervorteil aus der Investitionsphase, der Summe aller Brutto-Ausschüttungen seit Fondsaufgabe, Teilauszahlung (19,4 % in 2021) aus dem Liquidationsüberschuss sowie dem verbleibenden Vermögenswert zum 31.12.2021. 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. Die Ermittlung des verbleibenden Vermögenswerts basiert auf den gesellschaftsvertraglichen Vorgaben. In dem Schaubild entsprechen 100 % dem ursprünglich einbezahlten Nominalkapital (ohne Abwicklungsgebühr).



Bei der Bewertung der Aktien an der balandis real estate ag wurde die mittelbare Beteiligung am Objekt Peachtree Center in Atlanta (GA) bereits wertberichtigt berücksichtigt.

**Beschlussfassungsergebnis**

**Ordentliche Beschlussfassung zum Geschäftsjahr 2020**

Für das Geschäftsjahr 2020 wurde zum 12.05.2022 eine Beschlussfassung im schriftlichen Abstimmungsverfahren durchgeführt. Außer der persönlich haftenden Gesellschafterin und der Treuhandkommanditistin haben 73,80 % 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	99,59
2.	Entlastung der Liquidatoren	89,09
3.	Entlastung der Treuhandkommanditistin	97,94

Damit wurde allen Beschlussanträgen mit der erforderlichen Mehrheit zugestimmt.



### Fondsdaten

Firma:	Siebte Dreiländer Beteiligung DLF 90/7 - KC Beteiligungs GmbH & Co. KG i. L.		
Handelsregister:	Stuttgart HRA 728925 (vormals München HRA 67218)		
Tag der Eintragung:	06.08.2013 (28.09.1990)		
Sitz der Gesellschaft:	Stuttgart (vormals München)		
Dauer der Gesellschaft:	Auflösung der Gesellschaft zum 30.06.2014 laut Liquidationsbeschluss vom Mai 2014; ursprünglich 31.12.2021.		
Gesellschafter:	Komplementärin:		
	KC Beteiligungs GmbH	0,00	EUR
	Kommanditisten:		
	ATC Treuhandgesellschaft mbH	3.386,29	EUR
	Private Equity Consult GmbH	125.266,51	EUR
	Treugeber	11.846.632,89	EUR
	Kündigung Treugeber	-644.227,96	EUR
	Summe:	11.331.057,73	EUR
Anzahl Anteile:	250 (Stand 31.12.2021)		
Haftung der Kommanditisten:	Beschränkt sich grundsätzlich auf die im Handelsregister eingetragene Hafteinlage in Höhe von EUR 1.133.080,00 (Stand 31.12.2021).		
Platzierung/Schließung:	1990/1991		
Durchführung der Investitionen:	1991-1993		
Austritte:	keine		
Kündigungen:	entfällt		
Rückabwicklung:	entfällt		

### Investitionsteil Deutschland

#### SB-Markt und Ladeneinheit Mannheim-Rheinau

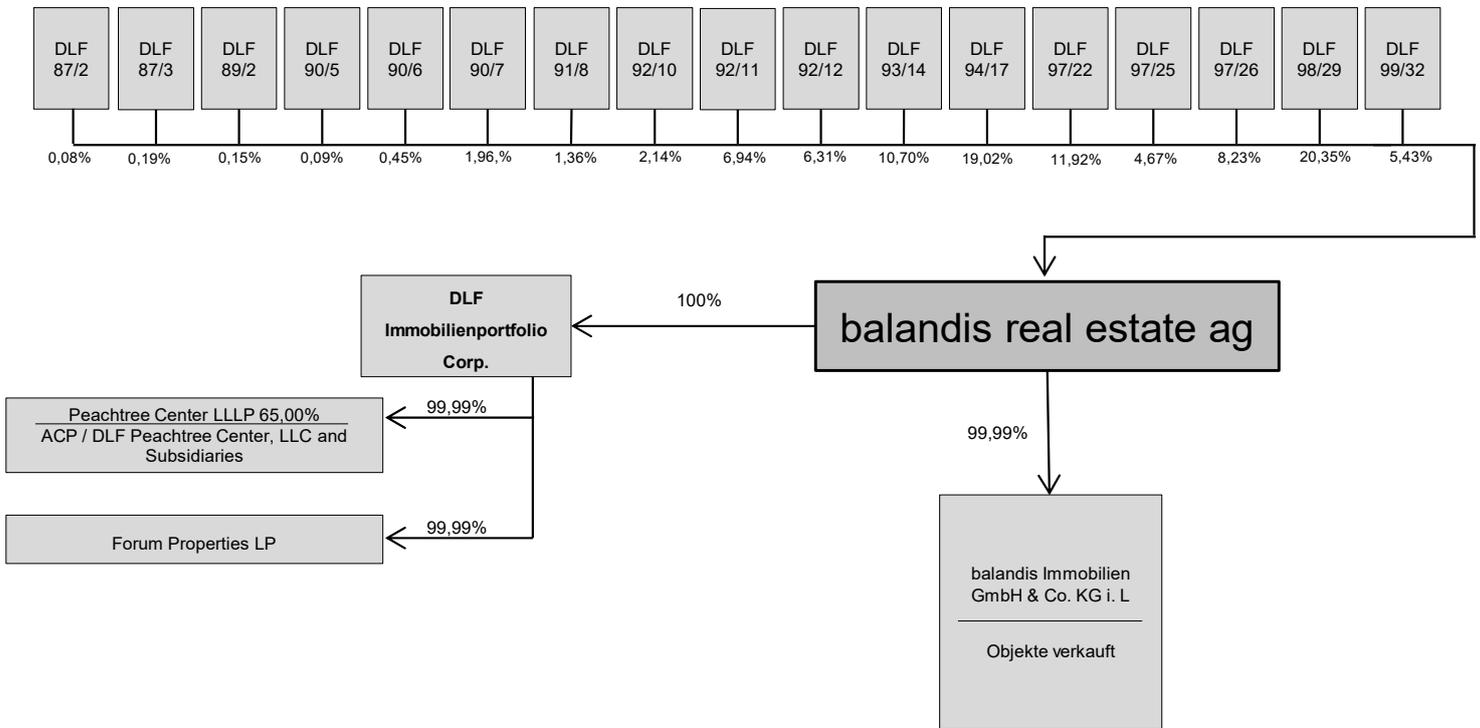
Am 06.08.2020 wurde der Verkauf beurkundet. Der Kaufpreis betrug EUR 1,00. Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten erfolgten nach Begleichung des Kaufpreises zum 15.11.2020.

#### Beteiligung

Es besteht eine Beteiligung an der balandis real estate ag (Amtsgericht München HRB Nr. 212566). Die Gesamtanzahl aller Aktien beträgt 36.020.000. Davon hält unsere Gesellschaft 707.705.



Organigramm der balandis real estate ag – Stand 31.12.2021





## Bilanz zum 31.12.2021

<b>AKTIVA</b>	<b>Buchwert 31.12.2021 EUR</b>	<b>Vorjahr 31.12.2020 EUR</b>
<b>A. Anlagevermögen</b>		
Finanzanlagen		
Beteiligungen	1.136.358,03	4.113.422,68
<b>B. Umlaufvermögen</b>		
I. Forderungen u. sonst. Vermögensgegenstände		
1. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	0,00	6.371,72
2. Sonstige Vermögensgegenstände	8.397,10	29.052,78
	8.397,10	35.424,50
II. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks	195.966,75	458.889,55
	<b>1.340.721,88</b>	<b>4.607.736,73</b>
<b>PASSIVA</b>		
	<b>Buchwert 31.12.2021 EUR</b>	<b>Buchwert 31.12.2020 EUR</b>
<b>A. Eigenkapital</b>		
I. Kapitalkonto I (Beteiligungskapital)		
1. Komplementärin	0,00	0,00
2. Kommanditisten	11.331.057,73	11.331.057,73
	11.331.057,73	11.331.057,73
II. Kapitalkonto II		
1. Komplementärin	0,00	0,00
2. Kommanditisten	-10.037.109,49	-6.797.048,26
	-10.037.109,49	-6.797.048,26
	1.293.948,24	4.534.009,47
<b>B. Rückstellungen</b>		
1. Steuerrückstellungen	2.600,00	9.600,00
2. Sonstige Rückstellungen	14.640,00	64.060,00
	17.240,00	73.660,00
<b>C. Verbindlichkeiten</b>		
1. Verbindlichkeiten aus Lieferungen u. Leistungen	1.619,78	29,42
2. Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	798,79	0,00
3. Sonstige Verbindlichkeiten	27.115,07	37,84
	29.533,64	67,26
	<b>1.340.721,88</b>	<b>4.607.736,73</b>



Gewinn- und Verlustrechnung für den Zeitraum 01.01.2021 - 31.12.2021

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	<b>EUR</b>	<b>EUR</b>
1. Sonstige betriebliche Erträge	16.051,16	30.210,82
2. Sonstige betriebliche Aufwendungen	73.024,90	66.172,05
3. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	677,11	924,60
4. Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens	818.564,40	84.731,20
5. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	100,00	800,00
<b>6. Jahresüberschuss (+) / Jahresfehlbetrag (-)</b>	<b>-874.961,03</b>	<b>-120.567,83</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 Siebte Dreiländer Beteiligung DLF 90/7 - KC Beteiligungs GmbH & Co. KG i. L. wird seit 06. August 2013 im Handelsregister Stuttgart unter der Nr. HRA 728925 geführt.

Bei der Bilanzierung und Bewertung sind die Vorschriften für große Kapitalgesellschaften angewandt worden. Für die Gliederung der Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gemäß § 275 Abs. 2 HGB gewählt. Auf Grund des Liquidationsbeschlusses kam es mit Wirkung des Ablaufes des 30.06.2014 nach § 252 Abs. 2 HGB zu einem Wegfall der Going-Concern-Annahme. Vermögensgegenstände werden, wie im Vorjahr, mit dem unter Veräußerungsgesichtspunkten zu ermittelnden Zeitwerten bewertet, soweit diese die (fortgeführten) Anschaffungskosten unterschreiten.

Das 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 ermittelndem Zeitwert am Abschlussstichtag liegt, wird dem durch außerplanmäßige Abschreibungen Rechnung getragen. Stellt sich in einem späteren Geschäftsjahr heraus, dass die Gründe hierfür nicht mehr bestehen, so wird der Betrag dieser Abschreibungen im Umfang der Werterhöhungen unter Berücksichtigung der Abschreibungen, die inzwischen vorzunehmen gewesen wären, zugeschrieben. Als relevanter Zeitwert wurden bei dem Immobilienvermögen die Wertansätze der voraussichtlichen Verkaufserlöse und bei dem Finanzanlagevermögen der Net Asset Value der Beteiligung herangezogen.

Die Forderungen und die sonstigen Vermögensgegenstände sind zu Nominalwerten bzw. zu Anschaffungskosten aktiviert, wobei bei den Forderungen erkennbare Einzelrisiken durch die Vornahme von Wertberichtigungen berücksichtigt wurden. Dem allgemeinen Kredit- und Einziehungsrisiko wurde durch eine angemessene pauschalierte Einzelwertberichtigung auf Forderungen ausreichend Rechnung getragen. Diese erfolgen nach Verzugszeitraum gestaffelt (Verzug 30 Tage - 10 %; Verzug 60 Tage - 30 %, Verzug 90 Tage - 60 %, Verzug 120 Tage - 100 %).

Die 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 gab es aufgrund einer Kapitalrückzahlung der balandis real estate ag (Unternehmensbeteiligung) einen Teilabgang in Höhe von EUR 2.158.500,25 (Vorjahr EUR 0,00). Außerdem wurde auf diese Unternehmensbeteiligung eine außerplanmäßige Abschreibung in Höhe von EUR 818.564,40 (Vorjahr EUR 84.731,20) vorgenommen (siehe Nachtragsbericht).

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

##### Bruttoanlagespiegel

	Anschaffungs- / Herstellungskosten			Kumulierte Abschreibungen			Buchwerte	
	Stand 01.01.2021	Abgänge	Stand 31.12.2021	Stand 01.01.2021	Zugänge	Stand 31.12.2021	31.12.2021	31.12.2020
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
balandis real estate AG	4.422.277,54	2.158.500,25	2.263.777,29	308.854,86	818.564,40	1.127.419,26	1.136.358,03	4.113.422,68
<b>Beteiligungen</b>	<b>4.422.277,54</b>	<b>2.158.500,25</b>	<b>2.263.777,29</b>	<b>308.854,86</b>	<b>818.564,40</b>	<b>1.127.419,26</b>	<b>1.136.358,03</b>	<b>4.113.422,68</b>
<b>FINANZANLAGEN</b>	<b>4.422.277,54</b>	<b>2.158.500,25</b>	<b>2.263.777,29</b>	<b>308.854,86</b>	<b>818.564,40</b>	<b>1.127.419,26</b>	<b>1.136.358,03</b>	<b>4.113.422,68</b>
<b>ANLAGEVERMÖGEN</b>	<b>4.422.277,54</b>	<b>2.158.500,25</b>	<b>2.263.777,29</b>	<b>308.854,86</b>	<b>818.564,40</b>	<b>1.127.419,26</b>	<b>1.136.358,03</b>	<b>4.113.422,68</b>

#### Umlaufvermögen

##### Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Im Berichtsjahr sowie im Vorjahr bestanden keine Forderungen aus Lieferungen und Leistungen.

Die Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht, betragen EUR 0,00 (Vorjahr EUR 6.371,72). Diese bestanden im Vorjahr in voller Höhe aus Forderungen gegen Gesellschafter und beinhalteten im Wesentlichen Forderungen aus Ausschüttungen in Höhe von EUR 6.183,43.

Die sonstigen Vermögensgegenstände in Höhe von EUR 8.397,10 (Vorjahr EUR 29.052,78) bestehen im Wesentlichen aus Forderungen gegen Treugeber aus Quellensteuererstattungen in Höhe von EUR 557,86 (Vorjahr EUR 28.824,18) sowie aus Forderungen gegen das Finanzamt aus Umsatzsteuer in Höhe von EUR 7.839,24 (Vorjahr EUR 128,18). Unter den sonstigen Vermögensgegenständen sind Forderungen gegen Gesellschafter in Höhe von EUR 557,86 (Vorjahr EUR 28.924,60) 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 195.966,75 (Vorjahr EUR 458.889,55) enthalten.



## Passiva

### Eigenkapital

Das Eigenkapital entwickelt sich wie folgt:

	Komple- mentärin	Private Equity Consult GmbH	ATC Treuhand- gesellschaft mbH	Treugeber	Gesamt
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
<b>Kapitalkonto I</b>					
Beiligungskapital	0,00	125.266,51	3.386,29	11.202.404,93	11.331.057,73
Ausstehende Einlagen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Stand 01.01.2021</b>	<b>0,00</b>	<b>125.266,51</b>	<b>3.386,29</b>	<b>11.202.404,93</b>	<b>11.331.057,73</b>
Zugang Beteiligungskapital	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Abgang Beteiligungskapital	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Kapitalkonto I</b>					
<b>Stand 31.12.2021</b>	<b>0,00</b>	<b>125.266,51</b>	<b>3.386,29</b>	<b>11.202.404,93</b>	<b>11.331.057,73</b>
<b>Kapitalkonto II</b>					
- Agio	0,00	0,00	0,00	560.120,25	560.120,25
- kumulierte Jahresergebnisse	0,00	37.987,00	880,05	2.639.346,18	2.678.213,23
- kumulierte Ausschüttungen	0,00	-112.296,82	-2.653,10	-9.873.104,79	-9.988.054,71
- kumulierte Abschläge auf Liquidationserlöse	0,00	-515,83	-15,11	-46.796,09	-47.327,03
	<b>0,00</b>	<b>-74.825,65</b>	<b>-1.788,16</b>	<b>-6.720.434,45</b>	<b>-6.797.048,26</b>
Jahresfehlbetrag	0,00	-9.536,46	-279,21	-865.145,36	-874.961,03
Abschläge auf Liquidationserlöse	0,00	-24.296,96	-1.003,23	-2.339.800,01	-2.365.100,20
<b>Kapitalkonto II</b>					
<b>Stand 31.12.2021</b>	<b>0,00</b>	<b>-108.659,07</b>	<b>-3.070,60</b>	<b>-9.925.379,82</b>	<b>-10.037.109,49</b>
<b>Buchwert Kapitalkonten I+II</b>					
<b>Stand 31.12.2021</b>	<b>0,00</b>	<b>16.607,44</b>	<b>315,69</b>	<b>1.277.025,11</b>	<b>1.293.948,24</b>



Erläuterung:

Das Kapitalkonto I beträgt im Berichtsjahr unverändert zum Vorjahr EUR 11.331.057,73.

Das Kapitalkonto II veränderte sich im Berichtsjahr von EUR -6.797.048,26 um EUR -3.240.061,23 auf EUR -10.037.109,49. Die Veränderung ergibt sich durch Abschläge auf Liquidationserlöse in Höhe von EUR 2.365.100,20 und aus dem Jahresfehlbetrag in Höhe von EUR 874.961,03.

Insgesamt reduziert sich das Eigenkapital somit von EUR 4.534.009,47 auf EUR 1.293.948,24.

Im Handelsregister sind als Hafteinlage EUR 1.133.080,00 eingetragen, so dass in Höhe von EUR 77.059,15 gemäß § 172 HGB die Haftung der Kommanditisten wieder aufleben könnte.

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 Steuerrückstellungen betreffen mit EUR 2.600,00 (Vorjahr EUR 9.600,00) Umsatzsteuernachzahlungen, einschließlich Zinsen in Höhe von EUR 100,00 (Vorjahr EUR 1.200,00) für die Jahre 2017 bis 2021 (Vorjahr: 2016 bis 2020), die vorsichtshalber gebildet wurden, da bei Schwestergesellschaften Betriebsprüfungen stattfinden, deren Auswirkungen auf unsere Gesellschaft übertragbar sein könnten. Da die Umsatzsteuerbescheide für die Jahre 2012 bis 2016 mittlerweile bestandskräftig wurden, wurden die Rückstellungen im Berichtsjahr einschließlich Zinsen in Höhe von EUR 7.000,00 aufgelöst.

Die sonstigen Rückstellungen in Höhe von EUR 14.640,00 (Vorjahr EUR 64.060,00) bestehen im Wesentlichen aus Rückstellungen für Archivierungs- und Aufbewahrungskosten, für Rechts- und Beratungskosten sowie für ausstehende Rechnungen.

Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten betragen EUR 29.533,64 (Vorjahr EUR 67,26).

Unter den Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sind Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern in Höhe von EUR 490,68 (Vorjahr EUR 29,42) enthalten.

Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht, sind im Berichtsjahr in Höhe von EUR 798,79 (Vorjahr EUR 0,00) angefallen. Sie betreffen im Berichtsjahr in voller Höhe Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern.

Unter den sonstigen Verbindlichkeiten sind Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern in Höhe von EUR 27.115,07 (Vorjahr EUR 37,84) 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
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.619,78	1.619,78	0,00	0,00	0,00
Vorjahr	29,42	29,42	0,00	0,00	0,00
Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	798,79	798,79	0,00	0,00	0,00
Vorjahr	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Sonstige Verbindlichkeiten	27.115,07	27.115,07	0,00	0,00	0,00
Vorjahr	37,84	37,84	0,00	0,00	0,00
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>29.533,64</b>	<b>29.533,64</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
Vorjahr	67,26	67,26	0,00	0,00	0,00

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

### 3. Gewinn und Verlustrechnung

#### Umsatzerlöse

Im Berichtsjahr wurden keine Umsatzerlöse erzielt. Die Immobilie wurde im Jahr 2019 veräußert.

#### Sonstige betriebliche Erträge und Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Erträge betragen EUR 16.051,16 (Vorjahr EUR 30.210,82). Diese resultieren im Wesentlichen aus der Auflösung von Rückstellungen in Höhe von EUR 7.936,38 (Vorjahr EUR 26.421,94) sowie aus Abschlusszahlungen aus einem Insolvenzverfahren eines früheren Mieters in Höhe von EUR 282,04 (Vorjahr EUR 2.481,56).

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen betragen insgesamt EUR 73.024,90 (Vorjahr EUR 66.172,05) und betreffen hauptsächlich Aufwendungen für laufende Gebühren in Höhe von EUR 66.078,22 (Vorjahr EUR 8.701,24), für Rechts- und Beratungskosten in Höhe von EUR 5.262,76 (Vorjahr EUR 12.716,39) sowie aus Nebenkosten des Geldverkehrs in Höhe von EUR 1.325,54 (Vorjahr EUR 1.132,62). Im Vorjahr betrafen diese außerdem noch Rückerstattungsverpflichtungen für Vorauszahlungen von anrechenbaren Steuern für Vorjahre in Höhe von EUR 42.810,00.

#### Zinserträge

Die Zinserträge in Höhe von EUR 677,11 (Vorjahr EUR 924,60) betreffen in voller Höhe die Verzinsung von Forderungen aus der Beschlussvorlage 1/2008 an einzelne Treugeber.

#### Zuschreibungen / Außerplanmäßige Abschreibungen auf Finanzanlagen

Im Berichtsjahr wurde eine außerplanmäßige Abschreibung auf Finanzanlagen in Höhe von EUR 818.564,40 (Vorjahr EUR 84.731,20) vorgenommen.



#### Zinsaufwendungen

Die Zinsaufwendungen in Höhe von EUR 100,00 (Vorjahr EUR 800,00) resultieren aus Aufwendungen aus der Aufzinsung der Rückstellungen für Archivierung und Aufbewahrung in Höhe von EUR 100,00 (Vorjahr EUR 200,00) sowie im Vorjahr aus Zinsaufwendungen nach §233a AO in Höhe von EUR 600,00.

#### 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**

Nach dem Bilanzstichtag ergaben sich in der Gesellschaft ACP / DLF Peachtree Center LLC, an der wir mittelbar über die balandis real estate ag beteiligt sind, folgende wesentliche Ereignisse:

Unser Partner Banyon Street stand seit längerem mit diversen Interessenten in Verhandlungen über den Verkauf der Immobilien des Peachtree Centers oder der Beteiligungen an der ACP / DLF Peachtree Center LLC. Letztlich sind diese Verkaufsbemühungen ausnahmslos an der fehlenden Finanzierungsmöglichkeit der potenziellen Käufer für den Kaufpreis gescheitert. Für uns noch bedeutsamer ist, dass im Jahr 2022 auch ein Darlehen der ACP / DLF Peachtree Center LLC über USD 140.000.000,00 durch die Finanzierungsgeber nicht mehr verlängert wurde. Dieses Darlehen war durch die 6 Bürotürme und die Einkaufspassage besichert. Die Bemühungen unserer Partner führten zwar zu einem Refinanzierungsangebot, mit dessen Hilfe dieses Darlehen hätte abgelöst werden können, allerdings nur unter der Bedingung weitere Eigenmittel in einer Größenordnung von USD 30.000.000,00 einbringen zu müssen. Auch wenn unser Anteil hieran nur 65% betragen hätte, waren wir zu einer Neuinvestition in dieser Größenordnung nicht bereit. Zum einen wäre hierdurch unsere Beteiligung auf unabsehbare Zeit festgeschrieben worden. Zum anderen waren wir nicht überzeugt, dass die Ausweitung unserer Investition auch zu einer mindestens entsprechenden Wertsteigerung unserer Beteiligung geführt hätte.

Infolgedessen ging das die Finanzierung besichernde Eigentum an der Einkaufspassage sowie an den 6 Bürotürmen auf die Finanzierungsgeber über, nachdem sich in dem am 6. September 2022 angestregten Versteigerungsverfahren kein Käufer gefunden hat.

Dieses Ereignis wurde im vorliegenden Jahresabschluss bereits durch einen verminderten Wertansatz der Beteiligung an der balandis real estate ag berücksichtigt.

Weiter im Eigentum der Joint-Venture Gesellschaft ACP/DLF Peachtree Center LLC verbleiben 3 Parkgaragen, für welche die Finanzierung kurzfristig bis November 2022 verlängert werden konnte (mit 2 Verlängerungsoptionen um je 90 Tage, längstens bis 01.05.2023), mit insgesamt rd. 3.500 Parkplätzen sowie zwei kleinere Teil-Grundstücke, für die wir zukünftig Erbbauzinsen durch die neuen Eigentümer der Einkaufspassage und der Bürotürme erhalten werden. Unsere Partner bemühen sich jetzt um eine Verwertung dieser Teilgrundstücke und der Garagen. Bis wann und zu welchem Kaufpreis eine solche Verwertung erfolgen kann, ist derzeit nicht absehbar.



## **5. Sonstige Angaben**

### **Organe der Gesellschaft**

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, Liquidatorinnen KC Beteiligungs GmbH, Stuttgart, die zugleich Komplementärin ist, und ATC Treuhandgesellschaft mbH, Stuttgart, die zugleich wie bisher Treuhandkommanditistin ist. Beide Liquidatorinnen haben mit Urkunde des Notars Seibold, Stuttgart, Urkundenrolle Nr. 1148 / 2018 G vom 19.06.2018 der balandis real estate ag, Gräfelfing, und der fidelius Stuttgart GmbH, Stuttgart, jeweils Vollmacht zur Einzelvertretung der Kommanditgesellschaft sowie der persönlich haftenden Gesellschafterin beziehungsweise der Liquidatorinnen erteilt.

### **Gesellschafter**

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

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

Das Beteiligungskapital an der Siebte Dreiländer Beteiligung DLF 90/7 - KC Beteiligungs GmbH & Co. KG i. L. wurde am 21.03.2014 von der KC Beteiligungs GmbH übernommen und beträgt zum Bilanzstichtag 31.12.2021 EUR 125.266,51 (Beteiligung: 1,1055 %).

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

Ihr für eigene Rechnung gehaltener Anteil am Kommanditkapital der Siebte Dreiländer Beteiligung DLF 90/7 - KC Beteiligungs GmbH & Co. KG i. L. beträgt zum Bilanzstichtag 31.12.2021 EUR 3.386,29 (Beteiligung: 0,0299 %).

### Treugeber

Der auf Treugeber entfallende, von der Kommanditistin ATC Treuhandgesellschaft mbH als Treuhänderin gehaltene Anteil am Nominalkapital (Beteiligungskapital) der Siebte Dreiländer Beteiligung DLF 90/7 - KC Beteiligungs GmbH & Co. KG i. L. beträgt zum Bilanzstichtag 31.12.2021 EUR 11.202.404,93 (Beteiligung: 98,8646 %).

### **Ergebnisverwendung**

Der Jahresfehlbetrag des Geschäftsjahres in Höhe von EUR 874.961,03 (Vorjahr Jahresfehlbetrag EUR 120.567,83) wurde den jeweiligen Kapitalkonten belastet.

Im Geschäftsjahr 2021 wurden Abschläge auf Liquidationserlöse in Höhe von EUR 2.365.100,20 (Vorjahr EUR 0,00) inkl. anrechenbare Kapitalertragsteuer und Solidaritätszuschlag vorgenommen.







