



Geschäftsbericht 2021

DLF 92/10



Zehnte Dreiländer Beteiligung DLF 92/10
- 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.

ZEHNTE DREILÄNDER BETEILIGUNG

DLF 92/10 - KC Beteiligungs GmbH & Co. KG i. L.

vertreten durch die Liquidatoren

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

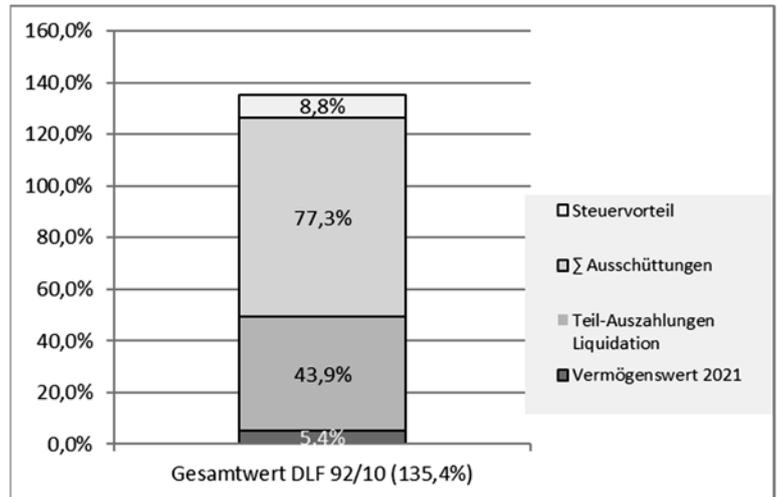
Helmut Cantzler - Geschäftsführer
der ATC Treuhandgesellschaft mbH
(Treuhandkommanditistin und Liquidatorin)



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 (34,8 % in 2018 und 9 % 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 52,73 % 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	99,54
2. Entlastung der Liquidatoren	88,83
3. Entlastung der Treuhandkommanditistin	97,86

Damit wurde allen Beschlussanträgen mit der erforderlichen Mehrheit zugestimmt.



Fondsdaten

Firma:	Zehnte Dreiländer Beteiligung DLF 92/10 - KC Beteiligungs GmbH & Co. KG i. L.
Handelsregister:	Amtsgericht Stuttgart 728953 (vormals Amtsgericht München HRA 67950)
Tag der Eintragung:	12.08.2013 (21.11.1991)
Sitz der Gesellschaft:	Stuttgart (vormals München)
Dauer der Gesellschaft:	Auflösung der Gesellschaft zum 30.06.2014 laut Liquidationsbeschluss vom Mai 2014; ursprünglich 31.12.2042.
Gesellschafter:	<p>Komplementärin: KC Beteiligungs GmbH 0,00 EUR</p> <p>Kommanditisten: ATC Treuhandgesellschaft mbH 6.076,19 EUR Private Equity Consult GmbH 406.477,05 EUR</p> <p>Treugeber 39.768.282,52 EUR Kündigung Treugeber -14.400.536,28 EUR Summe: 25.780.299,48 EUR</p>
Anzahl Anteile	644 (Stand 31.12.2021)
Haftung der Kommanditisten:	Beschränkt sich grundsätzlich auf die im Handelsregister eingetragene Hafteinlage in Höhe von EUR 2.577.980,00 (Stand 31.12.2021).
Platzierung/Schließung	1991/1992
Durchführung der Investitionen:	1992-1994
Austritte:	keine
Kündigung:	entfällt
Rücktritte:	entfällt

Investitionsteil Deutschland

Baumarkt Hoyerswerda mit 252 Stellplätzen im Freien

Am 01.02.2016 wurde der Verkauf beurkundet. Der Kaufpreis betrug EUR 1.500.000,00. Übergang von Nutzen und Lasten erfolgten nach Begleichung des Kaufpreises zum 01.05.2016.

Altenwohn- und Pflegeheim in Rimbach

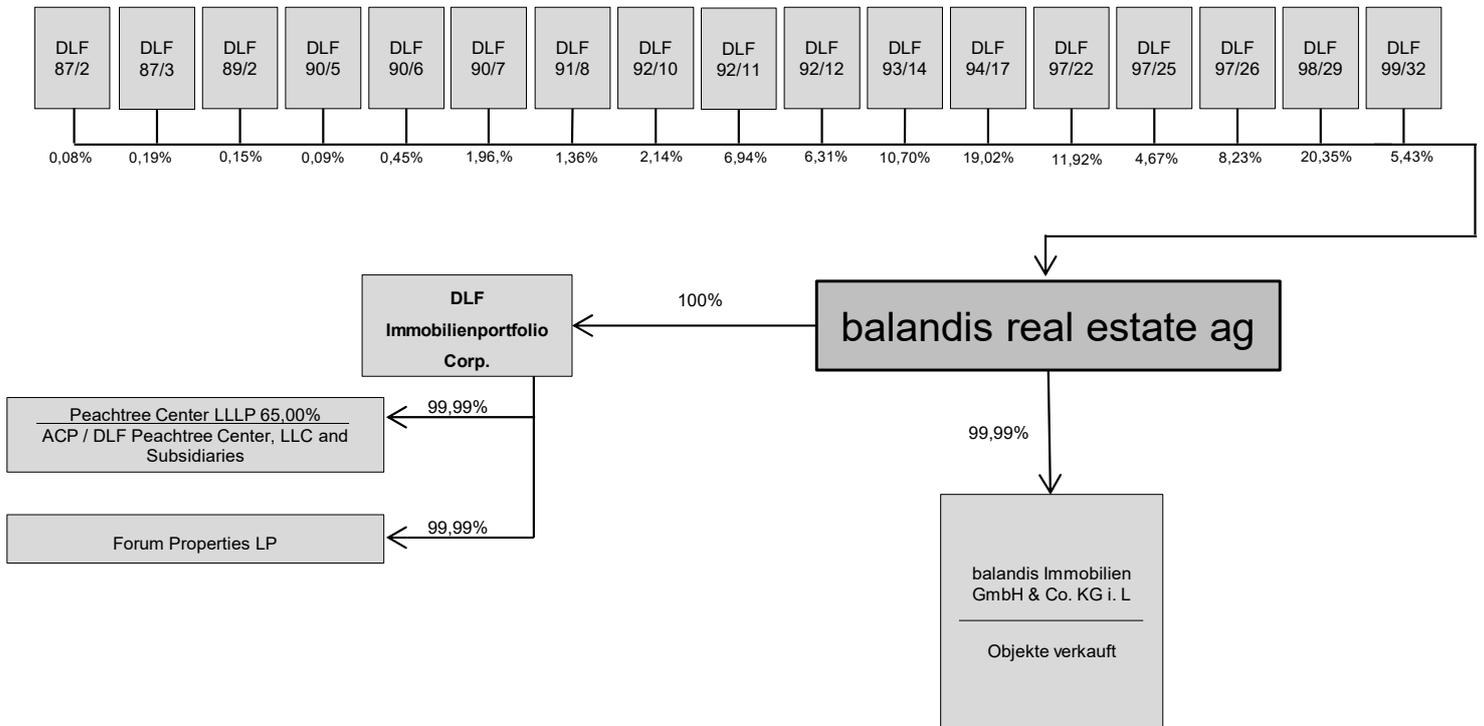
Am 15.11./06.12.2017 wurde der Verkauf beurkundet. Der Kaufpreis betrug EUR 4.000.000,00. Übergang von Nutzen und Lasten erfolgten nach Begleichung des Kaufpreises zum 23.03.2018.

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 772.289.



Organigramm der balandis real estate ag – Stand 31.12.2021





Bilanz zum 31.12.2021

AKTIVA	Buchwert 31.12.2021 EUR	Vorjahr 31.12.2020 EUR
A. Anlagevermögen		
Finanzanlagen		
Beteiligungen	1.240.060,21	4.488.806,90
B. Umlaufvermögen		
I. Forderungen u. sonst. Vermögensgegenstände		
1. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	0,00	267,80
2. Sonstige Vermögensgegenstände	624,56	84,17
	<u>624,56</u>	<u>351,97</u>
II. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks	291.812,76	359.022,70
C. Nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag		
Nicht durch Vermögenseinlagen gedeckte Verlustan- teile / Entnahmen beschränkt haftender Gesellschafter	2.498,12	0,00
	<u>1.534.995,65</u>	<u>4.848.181,57</u>
PASSIVA	Buchwert 31.12.2021 EUR	Buchwert 31.12.2020 EUR
A. Eigenkapital		
I. Kapitalkonto I (Beteiligungskapital)		
1. Komplementärin	0,00	0,00
2. Kommanditisten	25.780.299,48	25.780.299,48
	<u>25.780.299,48</u>	<u>25.780.299,48</u>
II. Kapitalkonto II		
1. Komplementärin	0,00	0,00
2. Kommanditisten	-24.390.483,37	-21.091.251,12
	<u>-24.390.483,37</u>	<u>-21.091.251,12</u>
	1.389.816,11	4.689.048,36
B. Rückstellungen		
1. Steuerrückstellungen	0,00	3.500,00
2. Sonstige Rückstellungen	40.110,00	89.710,00
	<u>40.110,00</u>	<u>93.210,00</u>
C. Verbindlichkeiten		
1. Verbindlichkeiten aus Lieferungen u. Leistungen	1.394,45	0,00
2. Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	1.021,51	0,00
3. Sonstige Verbindlichkeiten	102.653,58	65.923,21
	<u>105.069,54</u>	<u>65.923,21</u>
	<u>1.534.995,65</u>	<u>4.848.181,57</u>



Gewinn- und Verlustrechnung für den Zeitraum 01.01.2021 - 31.12.2021

	2021	2020
	EUR	EUR
1. Sonstige betriebliche Erträge	5.046,90	30.278,74
2. Sonstige betriebliche Aufwendungen	78.648,78	64.578,42
3. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	776,73	0,00
4. Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens	893.265,24	92.463,63
5. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	300,00	726,00
6. Jahresüberschuss (+) / Jahresfehlbetrag (-)	-966.390,39	-127.489,31



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 Zehnte Dreiländer Beteiligung DLF 92/10 - KC Beteiligungs GmbH & Co. KG i. L. wird seit 12. August 2013 im Handelsregister Stuttgart unter der Nr. HRA 728953 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 2.355.481,45 (Vorjahr EUR 0,00). Außerdem wurde auf diese Unternehmensbeteiligung eine außerplanmäßige Abschreibung in Höhe von EUR 893.265,24 (Vorjahr EUR 92.463,63) vorgenommen (siehe Nachtragsbericht).

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

Bruttoanlagenspiegel

	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	4.826.315,76	2.355.481,45	2.470.834,31	337.508,86	893.265,24	1.230.774,10	1.240.060,21	4.488.806,90
Beteiligungen	4.826.315,76	2.355.481,45	2.470.834,31	337.508,86	893.265,24	1.230.774,10	1.240.060,21	4.488.806,90
FINANZANLAGEN	4.826.315,76	2.355.481,45	2.470.834,31	337.508,86	893.265,24	1.230.774,10	1.240.060,21	4.488.806,90
ANLAGEVERMÖGEN	4.826.315,76	2.355.481,45	2.470.834,31	337.508,86	893.265,24	1.230.774,10	1.240.060,21	4.488.806,90

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 267,80). Diese bestanden im Vorjahr in voller Höhe aus Forderungen gegen Gesellschafter.

Zum Bilanzstichtag bestehen sonstige Vermögensgegenstände in Höhe von EUR 624,56 (Vorjahr EUR 84,17). Diese bestehen im Berichtsjahr in voller Höhe aus Forderungen gegen das Finanzamt aus Umsatzsteuer und im Vorjahr aus Forderungen an debitorische Kreditoren. Unter den sonstigen Vermögensgegenständen sind Forderungen gegen Gesellschafter in Höhe von EUR 0,00 (Vorjahr EUR 84,17) 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 291.812,76 (Vorjahr EUR 359.022,70) enthalten.

Nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag

Die nicht durch Vermögenseinlagen gedeckten Verlustanteile / Entnahmen beschränkt haftender Gesellschafter betragen EUR 2.498,12 (Vorjahr EUR 0,00). Zur Entwicklung wird auf die Position Eigenkapital unter Passiva hingewiesen.



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
Kapitalkonto I					
Beiligungskapital	0,00	406.477,05	6.076,19	25.367.746,24	25.780.299,48
Ausstehende Einlagen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Stand 01.01.2021	0,00	406.477,05	6.076,19	25.367.746,24	25.780.299,48
Zugang Beteiligungskapital	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Abgang Beteiligungskapital	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Kapitalkonto I					
Stand 31.12.2021	0,00	406.477,05	6.076,19	25.367.746,24	25.780.299,48
Kapitalkonto II					
- Agio	0,00	0,00	0,00	1.268.387,44	1.268.387,44
- kumulierte Jahresergebnisse	0,00	125.361,30	2.027,25	7.707.563,84	7.834.952,39
- kumulierte Ausschüttungen	0,00	-308.889,84	-4.136,36	-20.877.710,48	-21.190.736,68
- kumulierte Abschläge auf Liquidationserlöse	0,00	-142.412,62	-3.149,07	-8.858.292,58	-9.003.854,27
Stand 01.01.2021	0,00	-325.941,16	-5.258,18	-20.760.051,78	-21.091.251,12
Jahresfehlbetrag	0,00	-15.237,05	-227,77	-950.925,57	-966.390,39
Abschläge auf Liquidationserlöse	0,00	-36.821,22	-550,42	-2.297.968,34	-2.335.339,98
Kapitalkonto II					
Stand 31.12.2021	0,00	-377.999,43	-6.036,37	-24.008.945,69	-24.392.981,49
Buchwert Kapitalkonten I+II					
Stand 31.12.2021	0,00	28.477,62	39,82	1.358.800,55	1.387.317,99
Nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag	0,00	0,00	0,00	2.498,12	2.498,12
Buchwert des Gesamtkapitals					
Stand 31.12.2021	0,00	28.477,62	39,82	1.361.298,67	1.389.816,11



Erläuterung:

Das Kapitalkonto I beträgt im Berichtsjahr unverändert zum Vorjahr EUR 25.780.299,48.

Das Kapitalkonto II veränderte sich im Berichtsjahr von EUR -21.091.251,12 um EUR -3.301.730,37 auf EUR -24.392.981,49. Die Veränderung ergibt sich durch Abschläge auf Liquidationserlöse in Höhe von EUR 2.335.339,98 und aus dem Jahresfehlbetrag in Höhe von EUR 966.390,39. Bei bestimmten Anteilen ergeben sich durch diese Veränderungen im Berichtsjahr negative Salden der Kapitalkonten I und II, diese sind in der Position „Nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag“ dargestellt und werden auf der Aktivseite der Bilanz ausgewiesen.

Insgesamt reduziert sich das Eigenkapital somit von EUR 4.689.048,36 auf EUR 1.387.317,99.

Im Handelsregister sind als Haftenlage EUR 2.577.980,00 eingetragen, so dass in Höhe von EUR 1.221.905,08 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 betrafen im Vorjahr EUR 3.500,00 und bestanden aus Umsatzsteuernachzahlungen, einschließlich Zinsen in Höhe von EUR 500,00 für die Jahre 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 3.500,00 aufgelöst.

Die sonstigen Rückstellungen in Höhe von EUR 40.110,00 (Vorjahr EUR 89.710,00)) bestehen im Wesentlichen aus Rückstellungen für Archivierungs- und Aufbewahrungskosten und Rechts- und Beratungskosten sowie für ausstehende Rechnungen.

Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten betragen EUR 105.069,54 (Vorjahr EUR 65.923,21).

Unter den Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sind Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern in Höhe von EUR 360,03 (Vorjahr EUR 0,00) enthalten.

Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht, sind im Berichtsjahr in Höhe von EUR 1.021,51 (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 102.653,58 (Vorjahr EUR 65.923,21) 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	1.394,45	1.394,45	0,00	0,00	0,00
Vorjahr	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	1.021,51	1.021,51	0,00	0,00	0,00
Vorjahr	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Sonstige Verbindlichkeiten	102.653,58	102.653,58	0,00	0,00	0,00
Vorjahr	65.923,21	65.923,21	0,00	0,00	0,00
Gesamtbetrag	105.069,54	105.069,54	0,00	0,00	0,00
Vorjahr	65.923,21	65.923,21	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 Immobilien wurden in den Jahren 2016 und 2018 veräußert.

Sonstige betriebliche Erträge und Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Erträge in Höhe von EUR 5.046,90 (Vorjahr EUR 30.278,74) resultieren im Wesentlichen aus Erträgen aus der Auflösung von Rückstellungen.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen betragen insgesamt EUR 78.648,78 (Vorjahr EUR 64.578,42) und betreffen im Wesentlichen Aufwendungen für Rechts- und Beratungskosten in Höhe von EUR 5.132,49 (Vorjahr EUR 7.494,38), Aufwendungen aus laufenden Gebühren in Höhe von EUR 72.159,01 (Vorjahr EUR 9.511,27) sowie aus Nebenkosten des Geldverkehrs in Höhe von EUR 1.025,98 (Vorjahr EUR 577,36). Im Vorjahr betrafen diese außerdem noch Rückerstattungsverpflichtungen für Vorauszahlungen von anrechenbaren Steuern für Vorjahre in Höhe von EUR 46.720,00.

Zuschreibungen / Außerplanmäßige Abschreibungen auf Finanzanlagen

Im Berichtsjahr wurde eine außerplanmäßige Abschreibung auf Finanzanlagen in Höhe von EUR 893.265,24 (Vorjahr EUR 92.463,63) vorgenommen.

Zinsaufwendungen

Die Zinsaufwendungen in Höhe von EUR 300,00 (Vorjahr EUR 726,00) resultieren aus Aufwendungen aus der Aufzinsung der Rückstellungen für Archivierung und Aufbewahrung in Höhe von EUR 300,00 (Vorjahr EUR 600,00) und im Vorjahr außerdem noch aus Zinsaufwendungen nach §233a AO für die Umsatzsteuer 2018 in Höhe von EUR 126,00.



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 ab 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 Zehnte Dreiländer Beteiligung DLF 92/10 - KC Beteiligungs GmbH & Co. KG i. L. wurde am 26.02.2014 von der KC Beteiligungs GmbH übernommen und beträgt zum Bilanzstichtag 31.12.2021 EUR 406.477,05 (Beteiligung 1,5767 %).

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 Zehnte Dreiländer Beteiligung DLF 92/10 - KC Beteiligungs GmbH & Co. KG i. L. beträgt zum Bilanzstichtag 31.12.2021 EUR 6.076,19 (Beteiligung: 0,0236 %).

Treugeber

Der auf Treugeber entfallende, von der Kommanditistin ATC Treuhandgesellschaft mbH als Treuhänderin gehaltene Anteil am Nominalkapital (Beteiligungskapital) der Zehnte Dreiländer Beteiligung DLF 92/10 - KC Beteiligungs GmbH & Co. KG i. L. beträgt zum Bilanzstichtag 31.12.2021 EUR 25.367.746,24 (Beteiligung: 98,3997 %).

Ergebnisverwendung

Der Jahresfehlbetrag des Geschäftsjahres in Höhe von EUR 966.390,39 (Vorjahr Jahresfehlbetrag EUR 127.489,31) wurde den jeweiligen Kapitalkonten belastet.

Im Geschäftsjahr 2021 wurden Abschläge auf Liquidationserlöse in Höhe von EUR 2.335.339,98 (Vorjahr EUR 0,00) inkl. anrechenbare Kapitalertragsteuer und Solidaritätszuschlag vorgenommen.

