



# Geschäftsbericht 2021

DLF 92/11



Elfte Dreiländer Beteiligung DLF 92/11  
- KC Beteiligungs GmbH & Co. KG i. L.

**Impressum:**

Druck

Computershare Communication Services GmbH

Gedruckt auf umweltfreundlichem,  
chlorfrei gebleichtem Papier.

Alle Rechte vorbehalten

Auflage:

1. Auflage

Stand: März 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.

**ELFTE DREILÄNDER BETEILIGUNG**

DLF 92/11 - KC Beteiligungs GmbH & Co. KG i. L.

vertreten durch die Liquidatoren

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

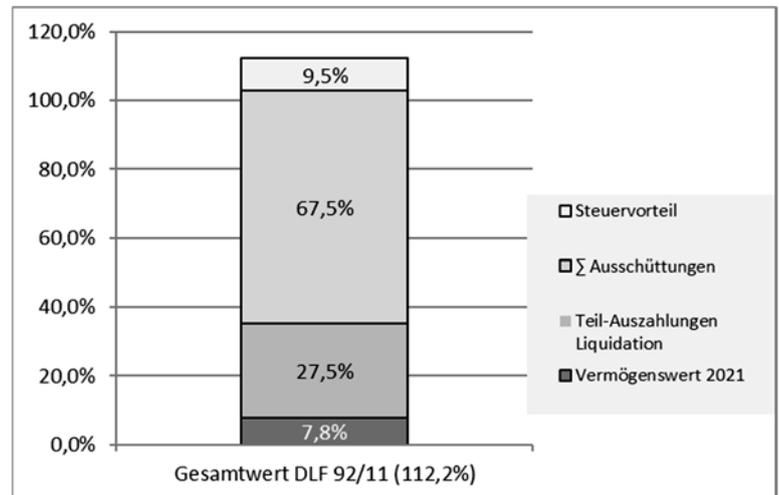
Helmut Cantzler - Geschäftsführer  
der ATC Treuhandgesellschaft mbH  
(Treuhandkommanditistin und Liquidatorin)



## Eckdaten

### Gesamtbetrachtung

Als Grundlage der Beurteilung der Beteiligung haben wir nachfolgend den "Gesamtwert" der Beteiligung dargestellt. Dieser setzt sich zusammen aus dem Steuervorteil aus der Investitionsphase, der Summe aller Brutto-Ausschüttungen seit Fondsaufgabe, Teilauszahlung (15 % in 2018 und 12,5 % 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).



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 67,57 % 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	99,75
2. Entlastung der Liquidatoren	94,20
3. Entlastung der Treuhandkommanditistin	98,81

Damit wurde allen Beschlussanträgen mit der erforderlichen Mehrheit zugestimmt.



## Fondsdaten

Firma:	Elfte Dreiländer Beteiligung DLF 92/11 - KC Beteiligungs GmbH & Co. KG i. L.		
Handelsregister:	Amtsgericht Stuttgart HRA 728943 (vormals Amtsgericht München HRA 68214)		
Tag der Eintragung:	08.08.2013 (14.04.1992)		
Sitz der Gesellschaft:	Stuttgart (vormals München)		
Dauer der Gesellschaft:	Auflösung der Gesellschaft zum 30.06.2014 laut Liquidationsbeschluss vom Mai 2014; ursprünglich 31.12.2042.		
Gesellschafter:	Komplementärin:		
	KC Beteiligungs GmbH	0,00	EUR
	Kommanditisten:		
	ATC Treuhandgesellschaft mbH	2.348,36	EUR
	Private Equity Consult GmbH	692.800,50	EUR
	Treugeber	65.933.644,54	EUR
	Kündigung Treugeber	-9.024.302,28	EUR
	Summe:	57.604.491,12	EUR
Anzahl Anteile:	1.310 (Stand 31.12.2021)		
Haftung der Kommanditisten:	Beschränkt sich grundsätzlich auf die im Handelsregister eingetragene Hafteinlage in Höhe von EUR 5.760.370,00 (Stand 31.12.2021)		
Platzierung/Schließung:	1992/1993		
Durchführung der Investitionen:	1992-1993		
Austritte:	keine		
Kündigungen:	entfällt		
Rückabwicklung:	entfällt		

## Investitionsteil Deutschland

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

Am 10.03.2015 wurde der Verkauf beurkundet. Der Kaufpreis betrug EUR 1.970.000,00. Übergang von Nutzen und Lasten erfolgten nach Begleichung des Kaufpreises zum 01.05.2015.

### Büro- und Geschäftshaus, Zwickau

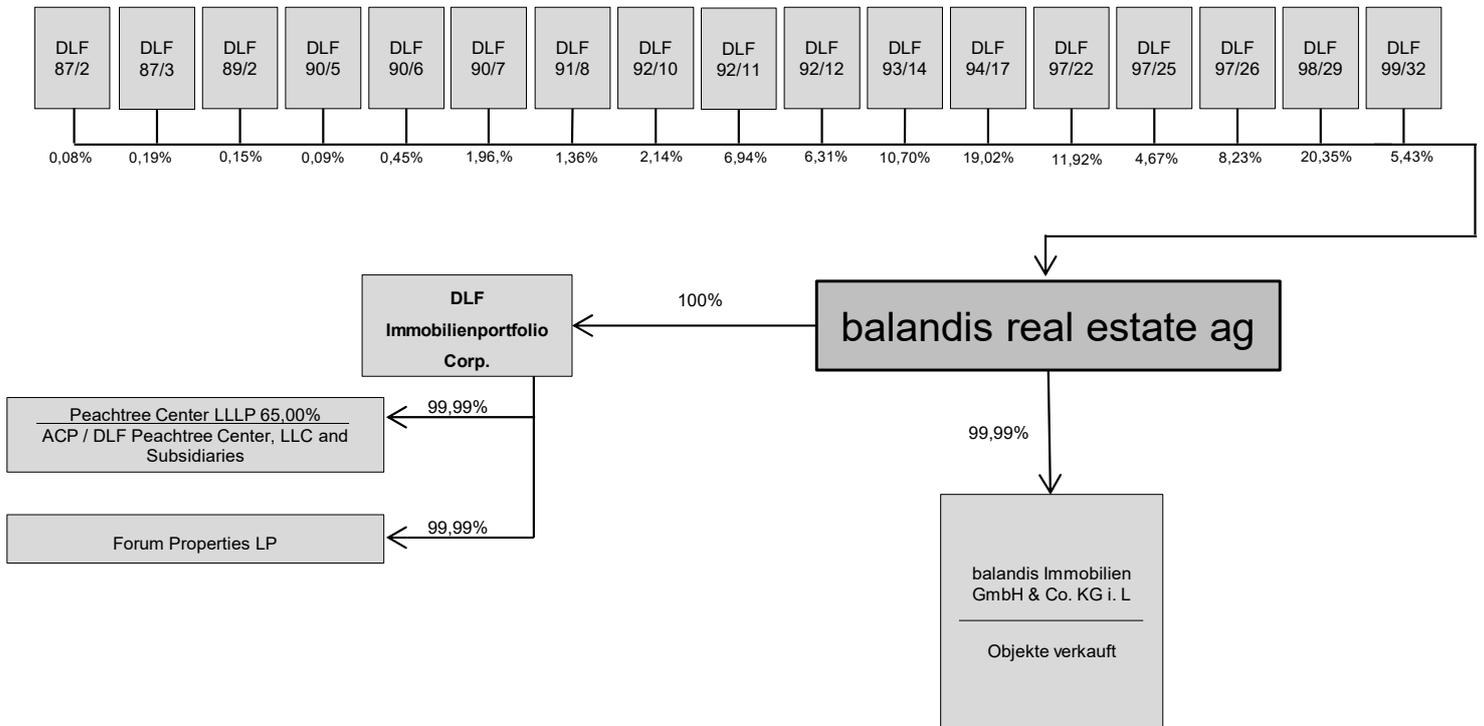
Am 30.03.2016 wurde der Verkauf beurkundet. Der Kaufpreis betrug EUR 1.900.000,00. Übergang von Nutzen und Lasten erfolgten nach Begleichung des Kaufpreises zum 01.06.2016.

## Beteiligung

Es besteht eine Beteiligung an der balandis real estate ag (Amtsgericht München HRB Nr. 212566). Die Gesamtanzahl aller Aktien beträgt 36.020.000. Davon hält unsere Gesellschaft 2.498.126.



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
<b>A. Anlagevermögen</b>		
Finanzanlagen		
Beteiligungen	4.011.227,20	14.519.959,79
<b>B. Umlaufvermögen</b>		
I. Forderungen u. sonst. Vermögensgegenstände		
1. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	0,00	866,31
2. Sonstige Vermögensgegenstände	2.482,32	272,28
	<u>2.482,32</u>	<u>1.138,59</u>
II. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks	726.883,38	598.506,03
<b>C. Nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag</b>		
Nicht durch Vermögenseinlagen gedeckte Verlustanteile / Entnahmen beschränkt haftender Gesellschafter	13,10	0,00
	<u><b>4.740.606,00</b></u>	<u><b>15.119.604,41</b></u>
<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	57.604.491,12	57.604.491,12
	<u>57.604.491,12</u>	<u>57.604.491,12</u>
II. Kapitalkonto II		
1. Komplementärin	0,00	0,00
2. Kommanditisten	-53.138.097,01	-42.825.182,93
	<u>-53.138.097,01</u>	<u>-42.825.182,93</u>
	4.466.394,11	14.779.308,19
<b>B. Rückstellungen</b>		
1. Steuerrückstellungen	78.100,00	82.200,00
2. Sonstige Rückstellungen	70.730,00	224.300,00
	<u>148.830,00</u>	<u>306.500,00</u>
<b>C. Verbindlichkeiten</b>		
1. Verbindlichkeiten aus Lieferungen u. Leistungen	4.815,92	3.637,52
2. Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	3.285,76	0,00
3. Sonstige Verbindlichkeiten	117.280,21	30.158,70
	<u>125.381,89</u>	<u>33.796,22</u>
	<u><b>4.740.606,00</b></u>	<u><b>15.119.604,41</b></u>



**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	7.341,77	2.034,46
2. Sonstige betriebliche Aufwendungen	257.798,17	200.187,47
3. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	16,87	0,00
4. Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens	2.889.448,29	299.092,44
5. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	600,00	4.324,00
<b>6. Jahresüberschuss (+) / Jahresfehlbetrag (-)</b>	<b><u>-3.140.487,82</u></b>	<b><u>-501.569,45</u></b>



## **Anhang**

### **1. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden**

Gemäß § 264a Abs.1 Nr.1 HGB sind neben den §§ 238 bis 263 HGB die besonderen Regelungen der §§ 264 bis 330 HGB anzuwenden. Gemäß § 267 Abs.1 HGB handelt es sich um eine kleine Gesellschaft. Die Gesellschaft Elfte Dreiländer Beteiligung DLF 92/11 - KC Beteiligungs GmbH & Co. KG i. L. wird seit 08. August 2013 im Handelsregister Stuttgart unter der Nr. HRA 728943 geführt.

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

Das Finanzanlagevermögen wird mit den unter Veräußerungsgesichtspunkten zu ermittelnden Zeitwerten bewertet, soweit diese die (fortgeführten) Anschaffungskosten unterschreiten.

Soweit der nach vorstehenden Grundsätzen ermittelte Wert von Gegenständen des Anlagevermögens, über dem unter Veräußerungsgesichtspunkten zu 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 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 7.619.284,30 (Vorjahr EUR 0,00). Außerdem wurde auf diese Unternehmensbeteiligung eine außerplanmäßige Abschreibung in Höhe von EUR 2.889.448,29 (Vorjahr EUR 299.092,44) 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	15.594.420,14	7.619.284,30	7.975.135,84	1.074.460,35	2.889.448,29	3.963.908,64	4.011.227,20	14.519.959,79
<b>Beteiligungen</b>	<b>15.594.420,14</b>	<b>7.619.284,30</b>	<b>7.975.135,84</b>	<b>1.074.460,35</b>	<b>2.889.448,29</b>	<b>3.963.908,64</b>	<b>4.011.227,20</b>	<b>14.519.959,79</b>
<b>FINANZANLAGEN</b>	<b>15.594.420,14</b>	<b>7.619.284,30</b>	<b>7.975.135,84</b>	<b>1.074.460,35</b>	<b>2.889.448,29</b>	<b>3.963.908,64</b>	<b>4.011.227,20</b>	<b>14.519.959,79</b>
<b>ANLAGEVERMÖGEN</b>	<b>15.594.420,14</b>	<b>7.619.284,30</b>	<b>7.975.135,84</b>	<b>1.074.460,35</b>	<b>2.889.448,29</b>	<b>3.963.908,64</b>	<b>4.011.227,20</b>	<b>14.519.959,79</b>

#### Umlaufvermögen

##### Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

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

Im Berichtsjahr bestehen keine Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht (Vorjahr EUR 866,31). Diese bestanden im Vorjahr in voller Höhe aus Forderungen gegen Gesellschafter.

Die sonstigen Vermögensgegenstände belaufen sich im Berichtsjahr auf EUR 2.482,32 (Vorjahr EUR 272,28). 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 keine Forderungen gegen Gesellschafter enthalten (Vorjahr EUR 272,28).

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 726.883,38 (Vorjahr EUR 598.506,03) enthalten.

##### Nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag

Die nicht durch Vermögenseinlagen gedeckten Verlustanteile / Entnahmen beschränkt haftender Gesellschafter betragen EUR 13,10 (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
<b>Kapitalkonto I</b>					
Beteiligungskapital	0,00	692.800,50	2.348,36	56.909.342,26	57.604.491,12
Ausstehende Einlagen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Stand 01.01.2021</b>	<b>0,00</b>	<b>692.800,50</b>	<b>2.348,36</b>	<b>56.909.342,26</b>	<b>57.604.491,12</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>692.800,50</b>	<b>2.348,36</b>	<b>56.909.342,26</b>	<b>57.604.491,12</b>
<b>Kapitalkonto II</b>					
- Agio	0,00	0,00	0,00	2.845.467,19	2.845.467,19
- kumulierte Jahresergebnisse	0,00	61.580,04	184,32	4.130.770,73	4.192.535,09
- kumulierte Ausschüttungen	0,00	-478.191,73	-1.604,92	-40.667.712,89	-41.147.509,54
- kumulierte Abschläge auf Liquidationserlöse	0,00	-104.335,82	-520,43	-8.610.819,42	-8.715.675,67
<b>Stand 01.01.2021</b>	<b>0,00</b>	<b>-520.947,51</b>	<b>-1.941,03</b>	<b>-42.302.294,39</b>	<b>-42.825.182,93</b>
Jahresfehlbetrag	0,00	-37.770,18	-128,03	-3.102.589,61	-3.140.487,82
Abschläge auf Liquidationserlöse	0,00	-86.261,85	-292,40	-7.085.885,11	-7.172.439,36
<b>Kapitalkonto II</b>					
<b>Stand 31.12.2021</b>	<b>0,00</b>	<b>-644.979,54</b>	<b>-2.361,46</b>	<b>-52.490.769,11</b>	<b>-53.138.110,11</b>
<b>Buchwert Kapitalkonten I+II</b>					
<b>Stand 31.12.2021</b>	<b>0,00</b>	<b>47.820,96</b>	<b>-13,10</b>	<b>4.418.573,15</b>	<b>4.466.381,01</b>
<b>Nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag</b>					
	0,00	0,00	13,10	0,00	13,10
<b>Buchwert des Gesamtkapitals</b>					
<b>Stand 31.12.2021</b>	<b>0,00</b>	<b>47.820,96</b>	<b>0,00</b>	<b>4.418.573,15</b>	<b>4.466.394,11</b>



Erläuterung:

Das Kapitalkonto I beträgt im Berichtsjahr unverändert zum Vorjahr EUR 57.604.491,12.

Das Kapitalkonto II veränderte sich im Berichtsjahr von EUR -42.825.182,93 um EUR -10.312.927,18 auf EUR -53.138.110,11. Die Veränderung ergibt sich durch Abschläge auf Liquidationserlöse in Höhe von EUR 7.172.439,36 und aus dem Jahresfehlbetrag in Höhe von EUR 3.140.487,82. 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 14.779.308,19 auf EUR 4.466.381,01.

Im Handelsregister sind als Haftenlage EUR 5.760.370,00 eingetragen, so dass in Höhe von EUR 1.366.016,64 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 78.100,00 (Vorjahr EUR 82.200,00) Umsatzsteuernachzahlungen, einschließlich Zinsen für die Jahre 2012 bis 2021, aufgrund der bisher noch nicht abgeschlossenen Betriebsprüfung, die für die Jahre 2012 bis 2016 angeordnet wurde.

Die sonstigen Rückstellungen in Höhe von EUR 70.730,00 (Vorjahr EUR 224.300,00) bestehen im Wesentlichen aus Rückstellungen für Archivierungs- und Aufbewahrungskosten, Rechts- und Beratungskosten sowie für ausstehende Rechnungen.

Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten betragen EUR 125.381,89 (Vorjahr EUR 33.796,22).

Unter den Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sind Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern in Höhe von EUR 1.139,22 (Vorjahr EUR 0,00) enthalten.

Im Berichtsjahr sind Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht, in Höhe von EUR 3.285,76 (Vorjahr EUR 0,00) angefallen. Sie betreffen in voller Höhe Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern.

Unter den sonstigen Verbindlichkeiten sind Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern in Höhe von EUR 117.280,21 (Vorjahr EUR 30.158,70) 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	4.815,92	4.815,92	0,00	0,00	0,00
Vorjahr	3.637,52	3.637,52	0,00	0,00	0,00
Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	3.285,76	3.285,76	0,00	0,00	0,00
Vorjahr	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Sonstige Verbindlichkeiten	117.280,21	117.280,21	0,00	0,00	0,00
Vorjahr	30.158,70	30.158,70	0,00	0,00	0,00
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>125.381,89</b>	<b>125.381,89</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Vorjahr</b>	<b>33.796,22</b>	<b>33.796,22</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

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

### 3. Gewinn und Verlustrechnung

#### Umsatzerlöse

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

#### Sonstige betriebliche Erträge und Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Erträge in Höhe von EUR 7.341,77 (Vorjahr EUR 2.034,46) resultieren im Wesentlichen aus Erträgen aus der Auflösung von Rückstellungen in Höhe von EUR 7.341,77 (Vorjahr EUR 2.034,28).

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen betragen insgesamt EUR 257.798,17 (Vorjahr EUR 200.187,47) und betreffen hauptsächlich Aufwendungen für Rechts- und Beratungskosten in Höhe von EUR 18.493,03 (Vorjahr EUR 16.243,54), laufende Gebühren in Höhe von EUR 233.412,88 (Vorjahr EUR 30.765,99) sowie Nebenkosten des Geldverkehrs in Höhe von EUR 5.448,82 (Vorjahr EUR 1.702,89). Im Vorjahr betrafen diese außerdem noch Rückerstattungsverpflichtungen für Vorauszahlungen von anrechenbaren Steuern in Höhe von EUR 151.120,00.

#### Zuschreibungen / Außerplanmäßige Abschreibungen auf Finanzanlagen

Im Berichtsjahr wurde eine außerplanmäßige Abschreibung auf Finanzanlagen in Höhe von EUR 2.889.448,29 (Vorjahr EUR 299.092,44) vorgenommen.

#### Zinsaufwendungen

Die Zinsaufwendungen in Höhe von EUR 600,00 (Vorjahr EUR 4.324,00) resultieren aus Aufwendungen aus der Aufzinsung der Rückstellung für Archivierung und Aufbewahrung in Höhe von EUR 600,00 (Vorjahr EUR 1.100,00) sowie im Vorjahr aus Zinsaufwendungen nach § 233a AO in Höhe von EUR 3.224,00.

#### Steuern

Da es sich um eine Personengesellschaft handelt, ist die Gesellschaft weder einkommen- noch körperschaftsteuerpflichtig. Die Gesellschaft ist vermögensverwaltend tätig und deshalb auch nicht gewerbsteuerpflichtig.



#### **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 angestrebten 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 Elfte Dreiländer Beteiligung DLF 92/11 - KC Beteiligungs GmbH & Co. KG i. L. wurde am 10.03.2014 von der KC Beteiligungs GmbH übernommen und beträgt zum Bilanzstichtag 31.12.2021 EUR 692.800,50 (Beteiligung: 1,2027%).

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

Ihr für eigene Rechnung gehaltener Anteil am Kommanditkapital der Elfte Dreiländer Beteiligung DLF 92/11 - KC Beteiligungs GmbH & Co. KG i. L. beträgt zum Bilanzstichtag 31.12.2021 EUR 2.348,36 (Beteiligung: 0,0041 %).

### Treugeber

Der auf Treugeber entfallende, von der Kommanditistin ATC Treuhandgesellschaft mbH als Treuhänderin gehaltene Anteil am Nominalkapital (Beteiligungskapital) der Elfte Dreiländer Beteiligung DLF 92/11 - KC Beteiligungs GmbH & Co. KG i. L. zum Bilanzstichtag 31.12.2021 EUR 56.909.342,26 (Beteiligung: 98,7932 %).

### **Ergebnisverwendung**

Der Jahresfehlbetrag des Geschäftsjahres in Höhe von EUR 3.140.487,82 (Vorjahr Jahresfehlbetrag in Höhe von EUR 501.569,45) wurde den jeweiligen Kapitalkonten belastet.

Im Geschäftsjahr 2021 wurden Abschläge auf Liquidationserlöse in Höhe von EUR 7.172.439,36 (Vorjahr EUR 0,00) inkl. anrechenbare Kapitalertragsteuer und Solidaritätszuschlag vorgenommen.







