



# Geschäftsbericht 2021

DLF 94/17



Dreiländer Beteiligung Objekt DLF 94/17 -  
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 angestrebten 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.

DREILÄNDER BETEILIGUNG OBJEKT  
DLF 94/17 - KC Beteiligungs GmbH & Co. KG i. L.  
vertreten durch die Liquidatoren

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

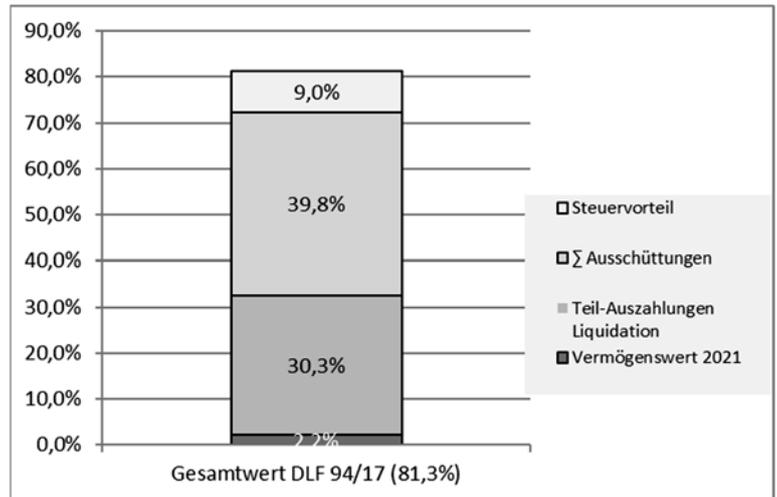
Helmut Cantzler - Geschäftsführer  
der ATC Treuhandgesellschaft mbH  
(Treuhandkommanditistin und Liquidatorin)



**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 (26,5 % in 2018 und 3,8 % 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 33,26 % des Treugeberkapitals unmittelbar abgestimmt. Für die nicht selbst an der Beschlussfassung teilnehmenden Treugeber hat die Treuhandkommanditistin in Ausübung des Treuhandvertrages an der Abstimmung teilgenommen. Den Abstimmungspunkten wurde, wie nachstehend aufgeführt, zugestimmt.

Beschlussantrag	Zustimmung (%)
1. Genehmigung Jahresabschluss	99,58
2. Entlastung der Liquidatoren	91,78
3. Entlastung der Treuhandkommanditistin	95,61

Damit wurde allen Beschlussanträgen mit der erforderlichen Mehrheit zugestimmt.



## Fondsdaten

Firma:	Dreiländer Beteiligung Objekt DLF 94/17 - KC Beteiligungs GmbH & Co. KG i. L.		
Handelsregister:	Stuttgart HRA 728977 (vormals München HRA 69693)		
Tag der Eintragung:	14.08.2013 (13.05.1994)		
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 31.12.2045		
Gesellschafter:	Komplementärin:		
	KC Beteiligungs GmbH	0,00	EUR
	Kommanditisten:		
	ATC Treuhandgesellschaft mbH	146.204,43	EUR
	Private Equity Consult GmbH	6.547.092,54	EUR
	Treugeber	649.412.269,98	EUR
	Kündigung Treugeber	- 84.374.648,62	EUR
	Summe	571.730.918,33	EUR
Anzahl Anteile:	16.930 (Stand 31.12.2021)		
Haftung der Kommanditisten:	Beschränkt sich grundsätzlich auf die im Handelsregister eingetragene Hafteinlage in Höhe von EUR 57.173.080,00 (Stand: 31.12.2021)		
Platzierung/Schließung:	1994/1997		
Durchführung der Investitionen:	1994-1999		
Austritte:	keine		
Kündigungen:	entfällt		
Rückabwicklung:	entfällt		

## Investitionsteil Deutschland

### SI Centrum I, Stuttgart

### SI Centrum II, Stuttgart

### SI-Appartements, Stuttgart

Am 22.12.2017 wurde der Verkauf beurkundet. Der Kaufpreis betrug insgesamt EUR 129.500.000,00. Übergang von Nutzen und Lasten erfolgten nach Begleichung des Kaufpreises zum 01.05.2018.

### Residenz am Golfplatz, Baden-Baden

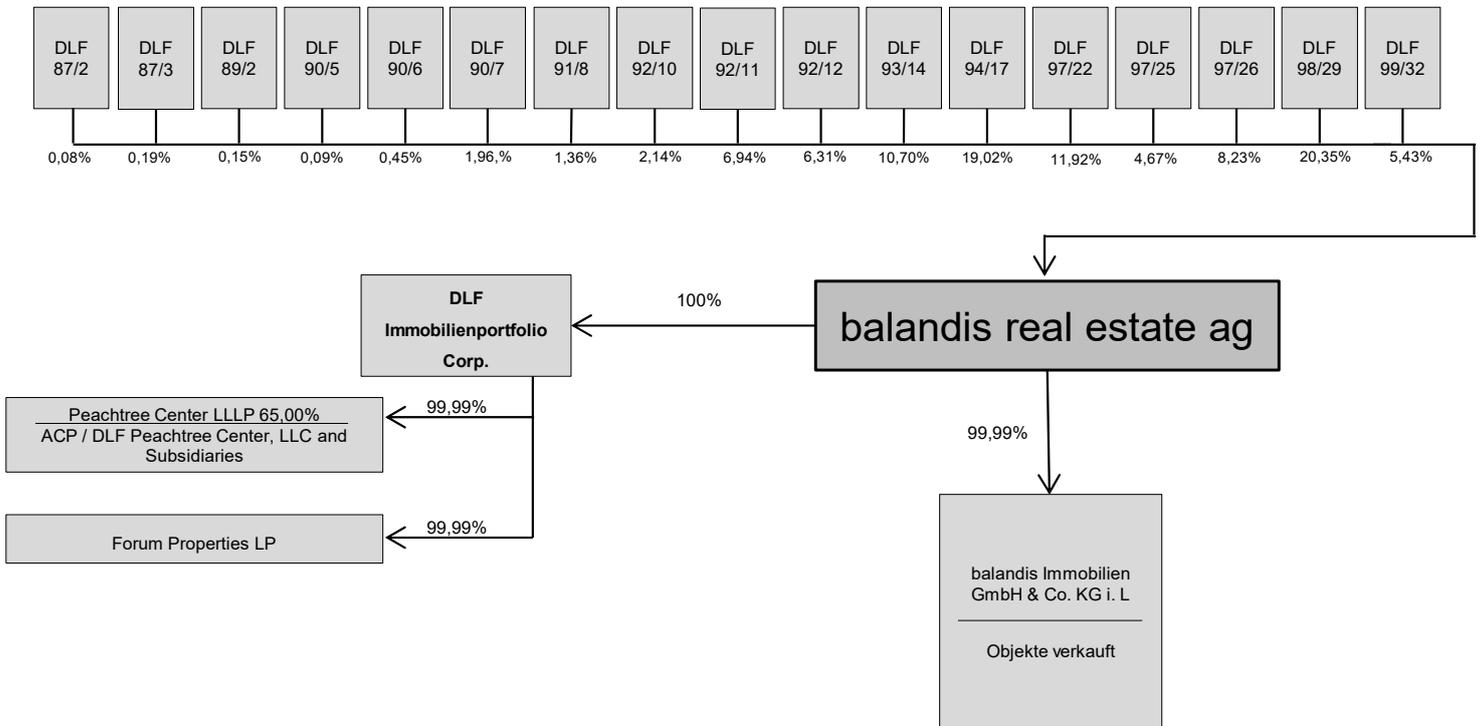
Am 21.10.2014 wurde der Verkauf beurkundet. Der Kaufpreis betrug EUR 10.150.000,00. Übergang von Nutzen und Lasten erfolgten nach Begleichung des Kaufpreises zum 01.12.2014.

## 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 6.849.469.



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	10.998.154,77	39.811.448,44
<b>B. Umlaufvermögen</b>		
I. Forderungen u. sonst. Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Lieferungen u. Leistungen	0,00	4.395,66
2. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	0,00	1.815,11
3. Sonstige Vermögensgegenstände	35.795,76	646.654,50
	<u>35.795,76</u>	<u>652.865,27</u>
II. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks	4.309.369,38	5.728.315,82
<b>C. Nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag</b>		
Nicht durch Vermögenseinlagen gedeckte Verlustanteile / Entnahmen beschränkt haftender Gesellschafter	512.717,76	0,00
	<u><b>15.856.037,67</b></u>	<u><b>46.192.629,53</b></u>
PASSIVA	Buchwert 31.12.2021 EUR	Buchwert 31.12.2020 EUR
<b>A. Eigenkapital</b>		
I. Kapitalkonto I (Beteiligungskapital)		
1. Komplementärin	0,00	0,00
2. Kommanditisten	571.730.918,33	571.730.918,33
	<u>571.730.918,33</u>	<u>571.730.918,33</u>
II. Kapitalkonto II		
1. Komplementärin	0,00	0,00
2. Kommanditisten	-558.791.473,77	-528.764.750,51
	<u>-558.791.473,77</u>	<u>-528.764.750,51</u>
	12.939.444,56	42.966.167,82
<b>B. Rückstellungen</b>		
1. Steuerrückstellungen	409.800,00	407.900,00
2. Sonstige Rückstellungen	895.505,00	1.312.000,00
	<u>1.305.305,00</u>	<u>1.719.900,00</u>
<b>C. Verbindlichkeiten</b>		
1. Verbindlichkeiten aus Lieferungen u. Leistungen	32.494,12	102.878,97
2. Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	7.706,80	0,00
3. Sonstige Verbindlichkeiten	1.571.087,19	1.403.682,74
	<u>1.611.288,11</u>	<u>1.506.561,71</u>
	<u><b>15.856.037,67</b></u>	<u><b>46.192.629,53</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	52.334,93	276.927,28
2. Materialaufwand		
a) Aufwendungen für Roh- Hilfs- und Bestriebsstoffe und für bezogene Waren	772,69	605,93
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	0,00	3.435,78
	<u>772,69</u>	<u>4.041,71</u>
3. Sonstige betriebliche Aufwendungen	849.039,41	640.110,33
4. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	7,56	1.036,94
5. Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens	7.922.413,22	820.064,48
6. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	10.700,00	37.472,00
7. Sonstige Steuern	8.600,00	318.844,16
8. <b>Jahresüberschuss (+) / Jahresfehlbetrag (-)</b>	<b><u>-8.739.182,83</u></b>	<b><u>-1.542.568,46</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. 2 HGB handelt es sich um eine kleine Gesellschaft. Die Dreiländer Beteiligung Objekt DLF 94/17 - KC Beteiligungs GmbH & Co. KG i. L. wird seit 14. August 2013 im Handelsregister Stuttgart unter der Nr. HRA 728977 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 wurde 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 - 90 %).

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 20.890.880,45 (Vorjahr EUR 0,00). Außerdem wurde auf diese Unternehmensbeteiligung eine außerplanmäßige Abschreibung in Höhe von EUR 7.922.413,22 (Vorjahr EUR 820.064,48) vorgenommen.

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

##### Bruttoanlagespiegel

	Anschaffungs- / Herstellungskosten			Kumulierte Abschreibungen			Buchwerte	
	Stand	Abgänge	Stand	Stand	Zugänge	Stand	31.12.2021	31.12.2020
	01.01.2021		31.12.2021	01.01.2021		31.12.2021	EUR	EUR
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
balandis real estate AG	42.931.224,42	20.890.880,45	22.040.343,97	3.119.775,98	7.922.413,22	11.042.189,20	10.998.154,77	39.811.448,44
<b>Beteiligungen</b>	<b>42.931.224,42</b>	<b>20.890.880,45</b>	<b>22.040.343,97</b>	<b>3.119.775,98</b>	<b>7.922.413,22</b>	<b>11.042.189,20</b>	<b>10.998.154,77</b>	<b>39.811.448,44</b>
<b>FINANZANLAGEN</b>	<b>42.931.224,42</b>	<b>20.890.880,45</b>	<b>22.040.343,97</b>	<b>3.119.775,98</b>	<b>7.922.413,22</b>	<b>11.042.189,20</b>	<b>10.998.154,77</b>	<b>39.811.448,44</b>
<b>ANLAGEVERMÖGEN</b>	<b>42.931.224,42</b>	<b>20.890.880,45</b>	<b>22.040.343,97</b>	<b>3.119.775,98</b>	<b>7.922.413,22</b>	<b>11.042.189,20</b>	<b>10.998.154,77</b>	<b>39.811.448,44</b>

#### Umlaufvermögen

##### Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Im Vorjahr betrafen die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen nach pauschalierter Einzelwertberichtigung in Höhe von EUR 4.395,66 Forderungen aus früheren Mietverträgen.

Im Berichtsjahr bestanden keine Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht (Vorjahr EUR 1.815,11). Diese bestanden im Vorjahr in voller Höhe aus Forderungen gegen Gesellschafter.

Die sonstige Vermögensgegenstände in Höhe von EUR 35.795,76 (Vorjahr EUR 646.654,50) betreffen Forderungen gegen das Finanzamt aus Umsatzsteuern in Höhe von EUR 35.795,76 (Vorjahr EUR 645.686,41) und im Vorjahr außerdem noch debitorischen Kreditoren in Höhe von EUR 968,09.

Unter den sonstigen Vermögensgegenständen sind im Berichtsjahr keine Forderungen gegen Gesellschafter enthalten (Vorjahr EUR 968,09).

Alle Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände haben, wie im Vorjahr, eine Restlaufzeit bis zu einem Jahr.

##### Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks

In dieser Position sind die Kontokorrentkonten bei Kreditinstituten in Höhe von EUR 4.309.369,38 (Vorjahr EUR 5.728.315,82) enthalten.

##### Nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag

Die nicht durch Vermögenseinlagen gedeckten Verlustanteile / Entnahmen beschränkt haftender Gesellschafter betragen EUR 512.717,76 (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>					
Beiligungskapital	0,00	6.547.092,54	146.204,43	565.037.621,36	571.730.918,33
Ausstehende Einlagen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Stand 01.01.2021</b>	<b>0,00</b>	<b>6.547.092,54</b>	<b>146.204,43</b>	<b>565.037.621,36</b>	<b>571.730.918,33</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>6.547.092,54</b>	<b>146.204,43</b>	<b>565.037.621,36</b>	<b>571.730.918,33</b>
<b>Kapitalkonto II</b>					
- Agio	0,00	0,00	6.902,44	28.251.874,21	28.258.776,65
- kumulierte Jahresergebnisse	0,00	-2.300.133,60	-55.215,22	-224.970.285,45	-227.325.634,27
- kumulierte Ausschüttungen	0,00	-1.928.543,60	-46.195,18	-175.050.720,63	-177.025.459,41
- kumulierte Abschläge auf Liquidationserlöse	0,00	-1.727.330,29	-43.428,96	-150.901.674,23	-152.672.433,48
<b>Stand 01.01.2021</b>	<b>0,00</b>	<b>-5.956.007,49</b>	<b>-137.936,92</b>	<b>-522.670.806,10</b>	<b>-528.764.750,51</b>
Jahresfehlbetrag	0,00	-100.075,46	-2.234,80	-8.636.872,57	-8.739.182,83
Abschläge auf Liquidationserlöse	0,00	-249.642,59	-5.574,83	-21.545.040,77	-21.800.258,19
<b>Kapitalkonto II</b>					
<b>Stand 31.12.2021</b>	<b>0,00</b>	<b>-6.305.725,54</b>	<b>-145.746,55</b>	<b>-552.852.719,44</b>	<b>-559.304.191,53</b>
<b>Buchwert Kapitalkonten I+II</b>					
<b>Stand 31.12.2021</b>	<b>0,00</b>	<b>241.367,00</b>	<b>457,88</b>	<b>12.184.901,92</b>	<b>12.426.726,80</b>
<b>Nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag</b>					
	0,00	0,00	0,00	512.717,76	512.717,76
<b>Buchwert des Gesamtkapitals</b>					
<b>Stand 31.12.2021</b>	<b>0,00</b>	<b>241.367,00</b>	<b>457,88</b>	<b>12.697.619,68</b>	<b>12.939.444,56</b>



Erläuterung:

Das Kapitalkonto I beträgt im Berichtsjahr unverändert zum Vorjahr EUR 571.730.918,33.

Das Kapitalkonto II veränderte sich im Berichtsjahr von EUR -528.764.750,51 um EUR -30.539.441,02 auf EUR -559.304.191,53. Die Veränderung ergibt sich durch Abschläge auf Liquidationserlöse in Höhe von EUR 21.800.258,19 und aus dem Jahresfehlbetrag in Höhe von EUR 8.739.182,83. 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 42.966.167,82 auf EUR 12.426.726,80.

Im Handelsregister sind als Hafteinlage EUR 57.173.080,00 eingetragen, so dass in Höhe von EUR 44.746.350,16 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 nur noch Abschläge auf Liquidationserlöse.

Rückstellungen

Die Steuerrückstellungen betreffen mit EUR 409.800,00 (Vorjahr EUR 407.900,00) Umsatzsteuernachzahlungen, einschließlich Zinsen für die Jahre 2017 bis 2021 (Vorjahr für die Jahre 2012 bis 2020), aufgrund der bisher noch nicht abgeschlossenen Betriebsprüfung, die für die Jahre 2012 bis 2016 angeordnet wurde.

Die sonstigen Rückstellungen in Höhe von EUR 895.505,00 (Vorjahr EUR 1.312.000,00) bestehen im Wesentlichen aus Rückstellungen für Archivierungs- und Aufbewahrungskosten, Rechts- und Beratungskosten und ausstehende Rechnungen sowie im Vorjahr aus Rückstellungen für Rückerstattungsverpflichtungen für Vorauszahlungen von anrechenbaren Steuern an die balandis real estate ag.

Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten betragen EUR 1.611.288,11 (Vorjahr EUR 1.506.561,71).

Unter den Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sind Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern in Höhe von EUR 5.146,26 (Vorjahr EUR 403,59) enthalten.

Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht, betragen EUR 7.706,80 (Vorjahr EUR 0,00). Diese betreffen in voller Höhe Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern.

Unter den sonstigen Verbindlichkeiten sind Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern in Höhe von EUR 1.561.087,19 (Vorjahr EUR 1.393.682,74) 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	32.494,12	32.494,12	0,00	0,00	0,00
Vorjahr	102.878,97	102.878,97	0,00	0,00	0,00
Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	7.706,80	7.706,80	0,00	0,00	0,00
Vorjahr	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Sonstige Verbindlichkeiten	1.571.087,19	1.571.087,19	0,00	0,00	0,00
Vorjahr	1403.682,74	1403.682,74	0,00	0,00	0,00
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>1.611.288,11</b>	<b>1.611.288,11</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
Vorjahr	<b>1.506.561,71</b>	<b>1.506.561,71</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

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

### 3. Gewinn und Verlustrechnung

#### Umsatzerlöse

Die Immobilien wurden im Jahr 2014 und im Jahr 2018 veräußert. Daher wurden im Berichtsjahr keine Umsatzerlöse (Vorjahr EUR 0,00) erzielt.

#### Sonstige betriebliche Erträge und Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Erträge betragen insgesamt EUR 52.334,93 (Vorjahr EUR 276.927,28). Diese betreffen im Wesentlichen Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen in Höhe von EUR 23.479,68 (Vorjahr EUR 11.094,07) sowie aus Erträgen aus der Auflösung von pauschalierten Einzelwertberichtigungen in Höhe von 26.724,13 (Vorjahr EUR 0,00). Im Vorjahr betrafen diese noch Schadensersatzzahlung eines ehemaligen Mieters in Höhe von EUR 265.833,08.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen betragen insgesamt EUR 849.039,41 (Vorjahr EUR 640.110,33). Diese betreffen hauptsächlich Aufwendungen für laufende Gebühren in Höhe von EUR 639.352,77 (Vorjahr EUR 57.293,43), Rechts- und Beratungskosten in Höhe von EUR 130.932,60 (Vorjahr EUR 137.380,14), Nebenkosten des Geldverkehrs in Höhe von EUR 48.850,84 (Vorjahr EUR 24.030,02) sowie Aufwendungen für Forderungsausfälle in Höhe von EUR 27.132,61 (Vorjahr EUR 0,00). Im Vorjahr betrafen diese außerdem noch Rückerstattungsverpflichtungen für Vorauszahlungen von anrechenbaren Steuern für Vorjahre in Höhe von EUR 414.370,00.

#### Materialaufwand

Die Aufwendungen für Betriebsstoffe und bezogene Waren in Höhe von EUR 772,69 (Vorjahr EUR 605,93) betreffen Aufwendungen für Betriebskosten aus den Vorjahren. Im Vorjahr betragen die Aufwendungen für bezogene Leistungen EUR 3.435,78 und betrafen in voller Höhe Aufwendungen für Instandhaltungen für die in Vorjahren durchgeführte Maßnahmen.

#### Zinserträge

Die Zinserträge resultieren aus sonstigen Zinserträgen in Höhe von EUR 7,56 (Vorjahr EUR 379,85) sowie im Vorjahr noch aus Zinserträgen nach § 233a AO in Höhe von EUR 657,09.

Zuschreibungen / Außerplanmäßige Abschreibungen auf Finanzanlagen

Im Berichtsjahr wurde eine außerplanmäßige Abschreibung auf Finanzanlagen in Höhe von EUR 7.922.413,22 (Vorjahr EUR 820.064,48) vorgenommen.

Zinsaufwendungen

Die Zinsaufwendungen in Höhe von EUR 10.700,00 (Vorjahr EUR 37.472,00) resultieren aus Aufwendungen aus der Aufzinsung der Rückstellungen für Archivierung und Aufbewahrung in Höhe von EUR 8.300,00 (Vorjahr EUR 15.000,00) sowie Zinsaufwendungen nach §233a AO in Höhe von EUR 2.400,00 (Vorjahr EUR 22.472,00).

Steuern

Bei den ausgewiesenen Steuern in Höhe von EUR 8.600,00 (Vorjahr EUR 318.844,16) handelt es sich in voller Höhe um mögliche Nachzahlungen aus Umsatzsteuer (siehe Rückstellungen). 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.

Das gezeichnete Kapital der KC Beteiligungs GmbH, Stuttgart, beträgt EUR 100.000,00. Sitz der Gesellschaft ist in Stuttgart. Die Gesellschafterin hält keine Anteile mehr.

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

Das Beteiligungskapital an der Dreiländer Beteiligung Objekt DLF 94/17 - KC Beteiligungs GmbH & Co. KG i. L wurde am 29.01.2015 von der KC Beteiligungs GmbH übernommen und beträgt zum Bilanzstichtag 31.12.2021 EUR 6.547.092,54 (Beteiligung 1,1451 %).

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

Ihr für eigene Rechnung gehaltener Anteil am Kommanditkapital der Dreiländer Beteiligung Objekt DLF 94/17 - KC Beteiligungs GmbH & Co. KG i. L. beträgt zum Bilanzstichtag 31.12.2021 EUR 146.204,43 (0,0256 %).

### Treugeber

Der auf Treugeber entfallende, von der Kommanditistin ATC Treuhandgesellschaft mbH als Treuhänderin gehaltene Anteil am Nominalkapital (Beteiligungskapital) der Dreiländer Beteiligung Objekt DLF 94/17 - KC Beteiligungs GmbH & Co. KG i. L. beträgt zum Bilanzstichtag 31.12.2021 EUR 565.037.621,36 (98,8293 %).

### **Ergebnisverwendung**

Der Jahresfehlbetrag des Geschäftsjahres in Höhe von EUR 8.739.182,83 (Vorjahr Jahresfehlbetrag EUR 1.542.568,46) wurde den jeweiligen Kapitalkonten belastet bzw. gutgeschrieben.

Im Geschäftsjahr 2021 wurden Abschläge auf Liquidationserlöse in Höhe von EUR 21.800.258,19 (Vorjahr EUR 0,00) inkl. anrechenbare Kapitalertragsteuer und Solidaritätszuschlag vorgenommen.







