



Geschäftsbericht 2021

DLF 97/22



Dreiländer Beteiligung Objekt -
Wuppertal DLF 97/22 - 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.

DREILÄNDER BETEILIGUNG OBJEKT - WUPPERTAL

DLF 97/22 - KC Beteiligungs GmbH & Co. KG i. L.

vertreten durch die Liquidatoren

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

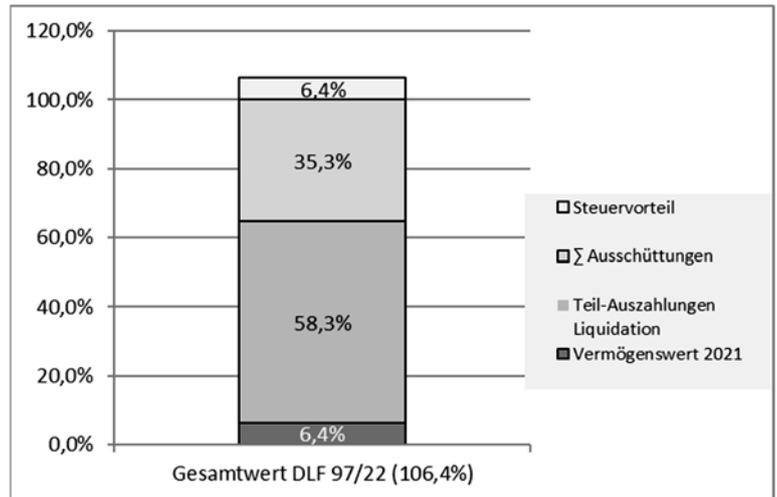
Helmut Cantzler - Geschäftsführer
der ATC Treuhandgesellschaft mbH
(Treuhandkommanditistin und Liquidatorin)



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, Teilauszahlungen (32 % in 2017 und 15,9 % in 2018 und 10,2 % 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 Abwicklungsg Gebühr).



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 dem persönlich haftenden Gesellschafter und der Treuhandkommanditistin haben 36,66 % 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	99,52
2. Entlastung der Liquidatoren	93,39
3. Entlastung der Treuhandkommanditistin	96,21

Damit wurde allen Beschlussanträgen mit der erforderlichen Mehrheit zugestimmt.



Fondsdaten

Firma:	Dreiländer Beteiligung Objekt - Wuppertal - DLF 97/22 - KC Beteiligungs GmbH & Co. KG i. L.																																
Handelsregister:	Stuttgart HRA 728921 (vormals München HRA 71275)																																
Tag der Eintragung:	AG Stuttgart 05.08.2013 (vormals AG München 20.11.1996)																																
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 bis 31.12.2037																																
Gesellschafter:	<table> <tr> <td>Komplementär:</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>KC Beteiligungs GmbH</td> <td></td> <td>0,00</td> <td>EUR</td> </tr> <tr> <td>Kommanditisten:</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>ATC Treuhand GmbH</td> <td></td> <td>3.556,55</td> <td>EUR</td> </tr> <tr> <td>Private Equity Consult GmbH</td> <td></td> <td>1.485.302,92</td> <td>EUR</td> </tr> <tr> <td>Treugeber</td> <td></td> <td>142.926.532,47</td> <td>EUR</td> </tr> <tr> <td>Kündigung Treugeber</td> <td></td> <td>-25.232.254,07</td> <td>EUR</td> </tr> <tr> <td>Summe:</td> <td></td> <td>119.183.137,87</td> <td>EUR</td> </tr> </table>	Komplementär:				KC Beteiligungs GmbH		0,00	EUR	Kommanditisten:				ATC Treuhand GmbH		3.556,55	EUR	Private Equity Consult GmbH		1.485.302,92	EUR	Treugeber		142.926.532,47	EUR	Kündigung Treugeber		-25.232.254,07	EUR	Summe:		119.183.137,87	EUR
Komplementär:																																	
KC Beteiligungs GmbH		0,00	EUR																														
Kommanditisten:																																	
ATC Treuhand GmbH		3.556,55	EUR																														
Private Equity Consult GmbH		1.485.302,92	EUR																														
Treugeber		142.926.532,47	EUR																														
Kündigung Treugeber		-25.232.254,07	EUR																														
Summe:		119.183.137,87	EUR																														
Anzahl Anteile:	4.054 (Stand 31.12.2021)																																
Haftung der Kommanditisten:	Beschränkt sich grundsätzlich auf die im Handelsregister eingetragene Hafteinlage in Höhe von EUR 11.918.280,00 (Stand 31.12.2021)																																
Platzierung/Schließung:	1996/1997																																
Durchführung der Investitionen:	1996-1999																																
Austritte:	keine																																
Kündigung:	entfällt																																
Rückabwicklung:	entfällt																																

Investitionsteil Deutschland

Apparthäuser SI-Suites Stuttgart

Am 22.12.2017 wurde der Verkauf beurkundet. Der Kaufpreis betrug EUR 9.556.414,00. Übergang von Nutzen und Lasten erfolgten nach Begleichung des Kaufpreises zum 01.05.2018.

CinemaxX, Göttingen

Am 16.12.2016 wurde der Verkauf beurkundet. Der Kaufpreis betrug EUR 16.100.000,00. Übergang von Nutzen und Lasten erfolgten nach Begleichung des Kaufpreises zum 01.04.2017.

CinemaxX, Wuppertal

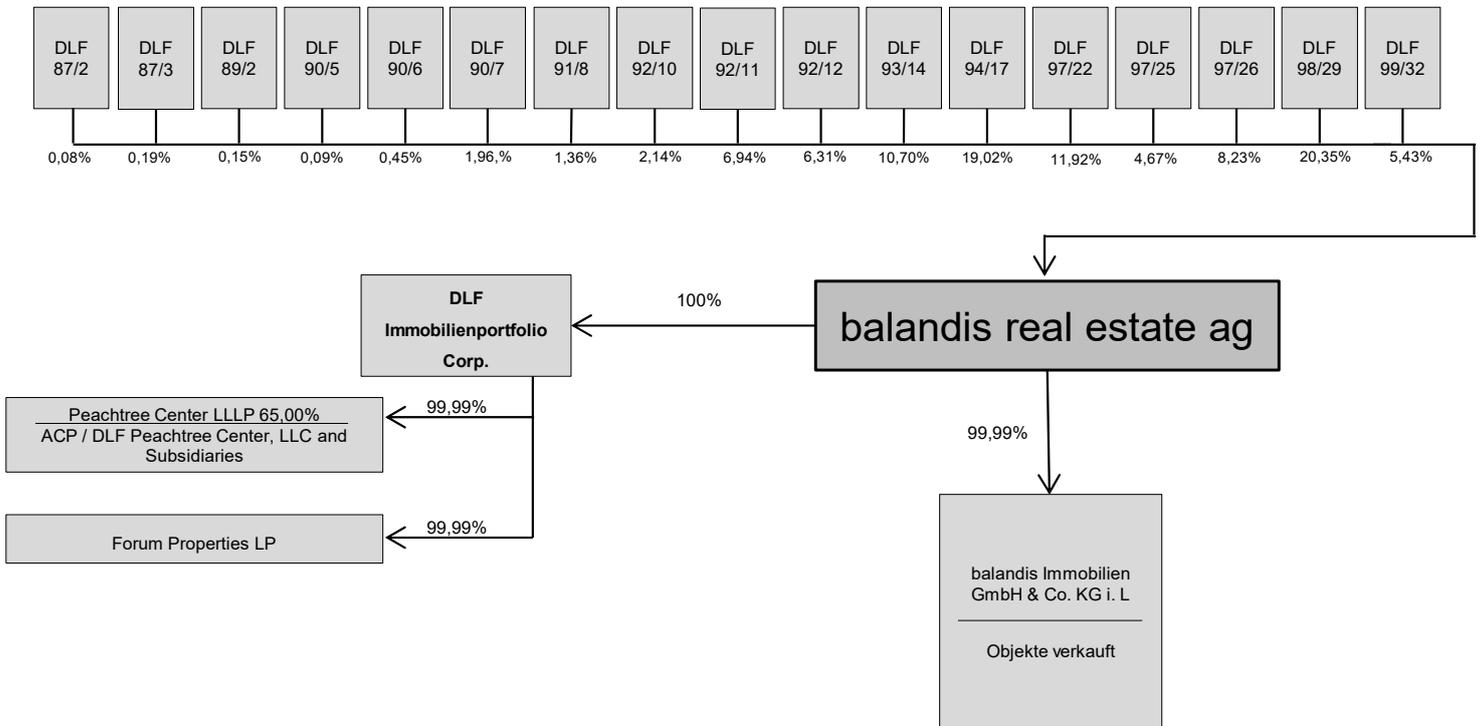
Am 16.12.2016 wurde der Verkauf beurkundet. Der Kaufpreis betrug EUR 24.700.000,00. Übergang von Nutzen und Lasten erfolgten nach Begleichung des Kaufpreises zum 01.04.2017.

Beteiligung

Es besteht eine Beteiligung an der balandis real estate ag (Amtsgericht München HRB Nr. 212566). Die Gesamtzahl aller Aktien beträgt 36.020.000. Davon hält unsere Gesellschaft 4.292.257.



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	6.892.053,50	24.948.060,68
B. Umlaufvermögen		
I. Forderungen u. sonst. Vermögensgegenstände		
1. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	0,00	1.275,86
2. Sonstige Vermögensgegenstände	8.054,69	2.566,92
	<u>8.054,69</u>	<u>3.842,78</u>
II. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks	1.709.474,92	1.288.711,22
C. Nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag		
Nicht durch Vermögenseinlagen gedeckte Verlustan- teile / Entnahmen beschränkt haftender Gesellschafter	121,02	0,00
	<u>8.609.704,13</u>	<u>26.240.614,68</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	119.183.137,87	119.183.137,87
	<u>119.183.137,87</u>	<u>119.183.137,87</u>
II. Kapitalkonto II		
1. Komplementärin	0,00	0,00
2. Kommanditisten	-111.510.829,63	-93.928.768,55
	<u>-111.510.829,63</u>	<u>-93.928.768,55</u>
	7.672.308,24	25.254.369,32
B. Rückstellungen		
1. Steuerrückstellungen	106.300,00	111.000,00
2. Sonstige Rückstellungen	231.900,00	491.980,00
	<u>338.200,00</u>	<u>602.980,00</u>
C. Verbindlichkeiten		
1. Verbindlichkeiten aus Lieferungen u. Leistungen	9.044,41	7.637,35
2. Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	4.827,63	0,00
3. Sonstige Verbindlichkeiten	585.323,85	375.628,01
	<u>599.195,89</u>	<u>383.265,36</u>
	<u>8.609.704,13</u>	<u>26.240.614,68</u>



Gewinn- und Verlustrechnung für den Zeitraum 01.01.2021 - 31.12.2021

	2021	2020
	EUR	EUR
1. Sonstige betriebliche Erträge	10.320,65	2.413,46
2. Sonstige betriebliche Aufwendungen	440.529,07	343.510,66
3. Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens	4.964.623,33	513.897,87
4. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	2.200,00	12.655,00
5. Sonstige Steuern	0,00	83.097,39
6. Jahresüberschuss (+) / Jahresfehlbetrag (-)	-5.397.031,75	-950.747,46



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 Dreiländer Beteiligung Objekt – Wuppertal DLF 97/22 - KC Beteiligungs GmbH & Co. KG i. L. wird seit 05. August 2013 im Handelsregister Stuttgart unter der Nr. HRA 728921 geführt und wurde bis zum 10. Mai 2017 als Dreiländer Beteiligung Objekt - Wuppertal DLF 97/22 - Walter Fink- KG 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 wurde bei dem Finanzanlagevermögen der Net Asset Value 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 sonstigen Rückstellungen berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verpflichtungen und sind in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages bewertet. Zukünftige Preis- und Kostensteigerungen werden berücksichtigt, sofern ausreichend objektive Hinweise für deren Eintritt vorliegen.

Die Verbindlichkeiten sind mit dem Erfüllungsbetrag passiviert.



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 13.091.383,85 (Vorjahr EUR 0,00). Außerdem wurde auf diese Unternehmensbeteiligung eine außerplanmäßige Abschreibung in Höhe von EUR 4.964.623,33 (Vorjahr EUR 513.897,87) 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
balandis real estate AG	26.903.080,74	13.091.383,85	13.811.696,89	1.955.020,06	4.964.623,33	6.919.643,39	6.892.053,50	24.948.060,68
Beteiligungen	26.903.080,74	13.091.383,85	13.811.696,89	1.955.020,06	4.964.623,33	6.919.643,39	6.892.053,50	24.948.060,68
FINANZANLAGEN	26.903.080,74	13.091.383,85	13.811.696,89	1.955.020,06	4.964.623,33	6.919.643,39	6.892.053,50	24.948.060,68
ANLAGEVERMÖGEN	26.903.080,74	13.091.383,85	13.811.696,89	1.955.020,06	4.964.623,33	6.919.643,39	6.892.053,50	24.948.060,68

Umlaufvermögen

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Im Berichtsjahr bestanden keine Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht (Vorjahr EUR 1.275,86). Diese bestanden im Vorjahr in voller Höhe aus Forderungen gegen Gesellschafter.

Die sonstige Vermögensgegenstände in Höhe von EUR 8.054,69 (Vorjahr EUR 2.566,92) betreffen Forderungen gegen das Finanzamt aus Umsatzsteuern in Höhe von EUR 8.054,69 (Vorjahr EUR 1.886,45) und im Vorjahr außerdem noch aus debitorischen Kreditoren in Höhe von EUR 680,47.

Unter den sonstigen Vermögensgegenständen sind im Berichtsjahr keine Forderungen gegen Gesellschafter enthalten (Vorjahr EUR 680,47).

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 1.709.474,92 (Vorjahr EUR 1.288.711,22) enthalten.

Nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag

Die nicht durch Vermögenseinlagen gedeckten Verlustanteile / Entnahmen beschränkt haftender Gesellschafter betragen EUR 121,02 (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					
Beteiligungskapital	0,00	1.485.302,92	3.556,55	117.694.278,40	119.183.137,87
Ausstehende Einlagen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Stand 01.01.2021	0,00	1.485.302,92	3.556,55	117.694.278,40	119.183.137,87
Zugang Beteiligungskapital	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Umbuchung 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	1.485.302,92	3.556,55	117.694.278,40	119.183.137,87
Kapitalkonto II					
- Agio	0,00	0,00	0,00	5.884.712,01	5.884.712,01
- kumulierte Jahresergebnisse	0,00	-45.661,45	-29,00	3.554.443,62	3.508.753,17
- kumulierte Ergebnisse	0,00				
- kumulierte Ausschüttungen	0,00	-499.612,00	-999,36	-45.035.808,07	-45.536.419,43
- kumulierte Abschläge auf Liquidationserlöse	0,00	-713.237,54	-2.124,54	-57.070.452,22	-57.785.814,30
Stand 01.01.2021	0,00	-1.258.510,99	-3.152,90	-92.667.104,66	-93.928.768,55
Jahresfehlbetrag	0,00	-67.259,75	-161,05	-5.329.610,95	-5.397.031,75
Abschläge auf Liquidationserlöse	0,00	-151.855,70	-363,62	-12.032.931,03	-12.185.150,35
Kapitalkonto II					
Stand 31.12.2021	0,00	-1.477.626,44	-3.677,57	-110.029.646,64	-111.510.950,65
Buchwert Kapitalkonten I+II					
Stand 31.12.2021	0,00	7.676,48	-121,02	7.664.631,76	7.672.187,22
Nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag	0,00	0,00	121,02	0,00	121,02
Buchwert des Gesamtkapitals					
Stand 31.12.2021	0,00	7.676,48	0,00	7.664.631,76	7.672.308,24



Erläuterung:

Das Kapitalkonto I beträgt im Berichtsjahr unverändert zum Vorjahr EUR 119.183.137,87.

Das Kapitalkonto II veränderte sich im Berichtsjahr von EUR -93.928.768,55 um EUR -17.582.182,10 auf EUR -111.510.950,65. Die Veränderung ergibt sich durch Abschläge auf Liquidationserlöse in Höhe von EUR 12.185.150,35 und aus dem Jahresfehlbetrag in Höhe von EUR 5.397.031,75. 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 25.254.369,32 auf EUR 7.672.187,22.

Im Handelsregister sind als Hafteinlage EUR 11.918.280,00 eingetragen, so dass in Höhe von EUR 4.246.140,26 gemäß § 172 HGB die Haftung der Kommanditisten wieder aufleben könnte.

Seit der Einführung des Ausschüttungswahlrechts konnten die Gesellschafter individuelle Ausschüttungen wählen, dadurch entwickelten sich ab dem Zeitraum 2001 die Kapitalkonten 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 106.300,00 (Vorjahr EUR 111.000,00) Umsatzsteuernachzahlungen, einschließlich Zinsen für die Jahre 2017 bis 2021 (Vorjahr für die Jahre 2017 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 231.900,00 (Vorjahr EUR 491.980,00) bestehen im Wesentlichen aus Rückstellungen für Archivierungs- und Aufbewahrungskosten, Rechts- und Beratungskosten sowie Rückstellungen für ausstehende Rechnungen.

Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen betragen EUR 9.044,41 (Vorjahr EUR 7.637,35). Unter den Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sind Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern in Höhe von EUR 2.831,01 (Vorjahr EUR 161,47) enthalten.

Im Berichtsjahr sind Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht, in Höhe von EUR 4.827,63 (Vorjahr EUR 0,00) angefallen. Diese betreffen in voller Höhe Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern.

Unter den sonstigen Verbindlichkeiten sind Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern in Höhe von EUR 585.323,85 (Vorjahr EUR 375.628,01) 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	9.044,41	9.044,41	0,00	0,00	0,00
Vorjahr	7.637,35	7.637,35	0,00	0,00	0,00
Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	4.827,63	4.827,63	0,00	0,00	0,00
Vorjahr	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Sonstige Verbindlichkeiten	585.323,85	585.323,85	0,00	0,00	0,00
Vorjahr	375.628,01	375.628,01	0,00	0,00	0,00
Gesamtbetrag	599.195,89	599.195,89	0,00	0,00	0,00
Vorjahr	383.265,36	383.265,36	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

Es wurden keine Umsatzerlöse erzielt. Die Immobilien wurden im Jahr 2017 und im Jahr 2018 veräußert.

Sonstige betriebliche Erträge und Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Erträge in Höhe von EUR 10.320,65 (Vorjahr EUR 2.413,46) resultieren aus Erträgen aus der Auflösung von Rückstellungen in Höhe von EUR 10.320,65 (Vorjahr EUR 1.032,89). Im Vorjahr betrafen diese noch erstattete Rechtsanwaltskosten in Höhe von EUR 1.380,06.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen betragen insgesamt EUR 440.529,07 (Vorjahr EUR 343.510,66) und betreffen im Wesentlichen Aufwendungen für Rechts- und Beratungskosten in Höhe von EUR 29.488,98 (Vorjahr EUR 28.368,41), laufende Gebühren in Höhe von EUR 401.047,84 (Vorjahr EUR 52.861,83) sowie Nebenkosten des Geldverkehrs in Höhe von EUR 8.649,96 (Vorjahr EUR 1.918,75). Im Vorjahr betrafen diese außerdem noch Rückerstattungsverpflichtungen für Vorauszahlungen von anrechenbaren Steuern für Vorjahre in Höhe von EUR 259.660,00.

Zuschreibungen / Außerplanmäßige Abschreibungen auf Finanzanlagen

Im Berichtsjahr wurde eine außerplanmäßige Abschreibung auf Finanzanlagen in Höhe von EUR 4.964.623,33 (Vorjahr EUR 513.897,87) vorgenommen.

Zinsaufwendungen

Die Zinsaufwendungen in Höhe von EUR 2.200,00 (Vorjahr EUR 12.655,00) resultieren aus Aufwendungen aus der Aufzinsung der Rückstellung für Archivierung und Aufbewahrung in Höhe von EUR 2.200,00 (Vorjahr EUR 3.800,00). Im Vorjahr betrafen sie noch Zinsaufwendungen nach §233a AO in Höhe von EUR 8.855,00.



Steuern

Im Vorjahr handelte es sich bei den ausgewiesenen Steuern in Höhe von EUR 83.097,39 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 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 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 Frau Gusti Nyoman Suarningsih und Herrn Walter Fink. Sitz der Gesellschaft ist Stuttgart.

Das Beteiligungskapital an der Dreiländer Beteiligung Objekt - Wuppertal DLF 97/22 - KC Beteiligungs GmbH & Co. KG i. L wurde am 10.05.2017 von der KC Beteiligungs GmbH übernommen und beträgt zum Bilanzstichtag 31.12.2021 EUR 1.485.302,92 (Beteiligung 1,2462%).

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 – Wuppertal DLF 97/22- KC Beteiligungs GmbH & Co. KG i. L. beträgt zum Stichtag 31.12.2021 EUR 3.556,55 (0,0030 %).

Treugeber

Der auf Treugeber entfallende, von der Kommanditistin ATC Treuhandgesellschaft mbH als Treuhänderin gehaltene Anteil am Nominalkapital (Beteiligungskapital) der Dreiländer Beteiligung Objekt - Wuppertal DLF 97/22 - KC Beteiligungs GmbH & Co. KG i. L. beträgt zum Stichtag 31.12.2021 EUR 117.694.278,40 (98,7508 %).

Ergebnisverwendung

Der Jahresfehlbetrag des Geschäftsjahres in Höhe von EUR 5.397.031,75 (Vorjahr Jahresfehlbetrag in Höhe von EUR 950.747,46) wurde den jeweiligen Kapitalkonten belastet.

Im Geschäftsjahr 2021 wurden Abschläge auf Liquidationserlöse in Höhe von EUR 12.185.150,35 (Vorjahr EUR 0,00) inkl. anrechenbare Kapitalertragsteuer und Solidaritätszuschlag vorgenommen.

