



## Geschäftsbericht 2022

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: Dezember 2023



**Inhalt**

Seite

Bericht der Liquidatoren

2

Eckdaten

3

Bilanz zum 31.12.2022

6

Gewinn- und Verlustrechnung

7

Anhang

8



**Bericht der Liquidatoren zum Stand der Liquidation bis zum 15.12.2023**

Das verbleibende Vermögen der DLF-Gesellschaften besteht im Wesentlichen aus Anteilen an der balandis real estate GmbH i. L. (ehemals: balandis real estate ag).

Im März 2023 wurde der letzte Immobilienanteil in den USA, die Beteiligung an der ACP/DLF Peachtree Center Gesellschaft (eine mittelbare Tochtergesellschaft der balandis real estate GmbH i. L.), an den langjährigen Joint-Venture Partner veräußert. Der Kaufpreis beträgt US-\$ 4,2 Mio. Die letzte Rate des Kaufpreises ist spätestens im Februar 2024 fällig.

Die weiteren Schritte bestehen nach Eingang der letzten Kaufpreisrate in der Liquidierung/Auflösung der zwei US-Gesellschaften Peachtree Center LLLP sowie DLF Immobilienportfolio Corp. und danach die von der balandis real estate GmbH i. L.

Hierzu wurde im Vorfeld die bisherige Aktiengesellschaft in eine GmbH umgewandelt und gleichzeitig das Grundkapital reduziert. Hintergrund hierfür sind die sehr restriktiven Kapitalerhaltungsvorgaben im Aktiengesetz.

Danach erfolgte durch Gesellschafterbeschluss die Auflösung bzw. die Liquidation der balandis real estate GmbH i. L. zum 01.12.2023. Nach Ablauf der gesetzlich vorgeschriebenen Fristen bezüglich der Verwendung des Eigenkapitals der balandis real estate GmbH i. L. erfolgt ab Dezember 2024 die Auskehrung des bestehenden Rest-Liquidationserlös an die 17 DL-Fonds und die Anmeldung zur Löschung der balandis real estate GmbH i. L. im Handelsregister.

Nach Erhalt des anteiligen Rest-Liquidationserlös aus der balandis real estate GmbH i. L. kann die Schlusszahlung an die Anleger vorgenommen werden.

Die Anmeldung zur Löschung der Gesellschaft aus dem Handelsregister erfolgt nach Vorlage der Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamtes.

**Stand der Betriebsprüfungen**

Die DL-Fonds 92/11, 92/12, 93/14, 94/17, 97/22, 97/25, 97/26 und 98/29 wurden 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. Das Finanzamt beginnt im Jahr 2024 die getroffenen Vereinbarungen in endgültige Bescheide umzusetzen. 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)

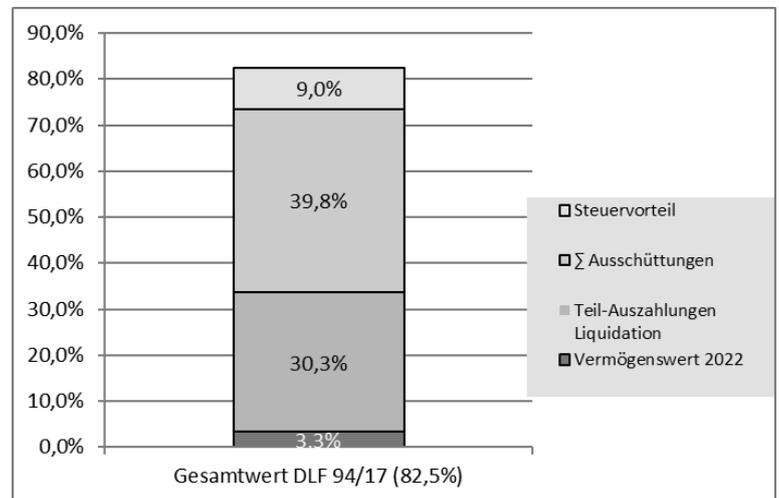
Helmut Cantzler - Geschäftsführer  
der ATC Treuhandgesellschaft mbH  
(Treuhandkommanditistin und Liquidatorin)



## 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 31.12.2022. 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).



### Beschlussfassungsergebnis

#### Ordentliche Beschlussfassung zum Geschäftsjahr 2021

Für das Geschäftsjahr 2021 wurde zum 30.03.2023 eine Beschlussfassung im schriftlichen Abstimmungsverfahren durchgeführt. Außer der persönlich haftenden Gesellschafterin und der Treuhandkommanditistin haben 34,31 % 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	99,32
2.	Entlastung der Liquidatoren	88,13
3.	Entlastung der Treuhandkommanditistin	94,69

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	<u>571.730.918,33</u>	EUR
Anzahl Anteile:	16.930 (Stand 31.12.2022)		
Haftung der Kommanditisten:	Beschränkt sich grundsätzlich auf die im Handelsregister eingetragene Hafteinlage in Höhe von EUR 57.173.080,00 (Stand: 31.12.2022)		
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

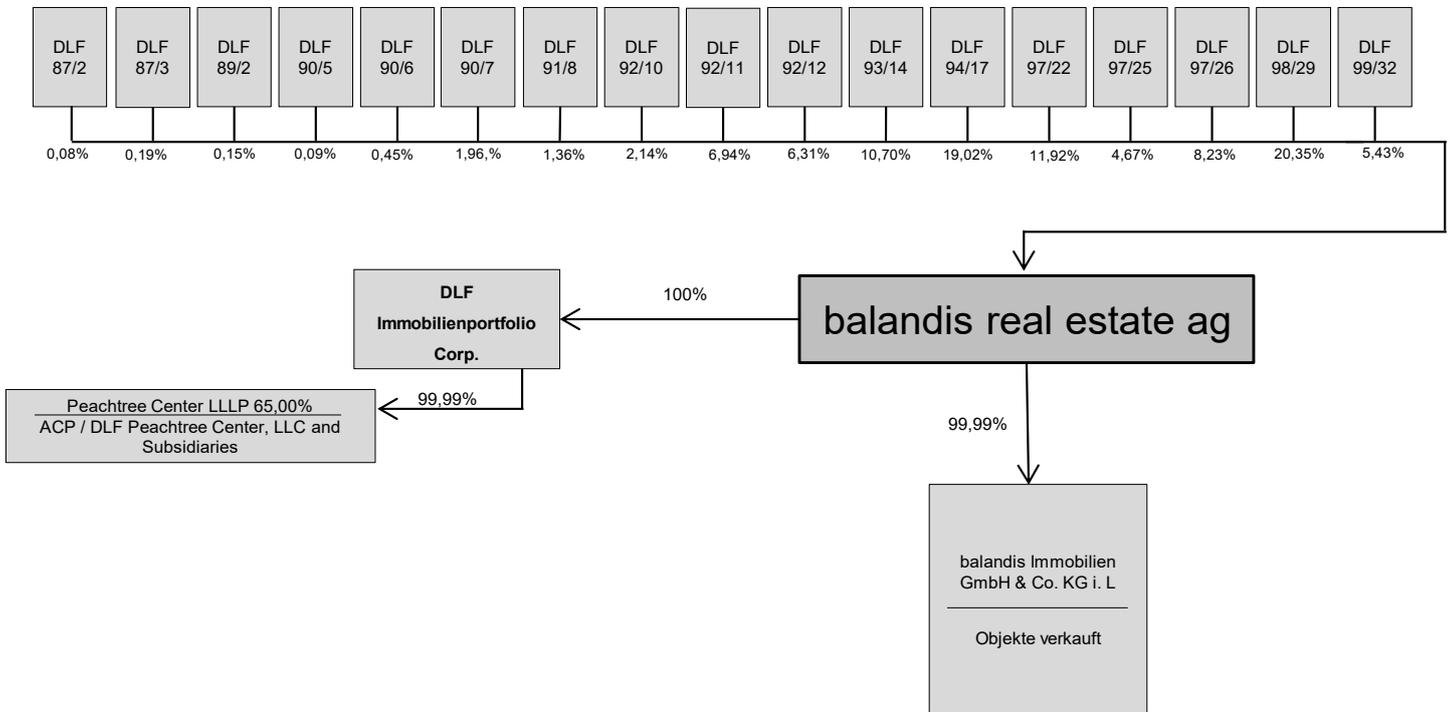
Am 21.10.2014 wurde der Verkauf beurkundet. Der Kaufpreis betrug EUR 10.150.000,00. Übergang von Nutzen und Lasten erfolgten nach Begleichung des Kaufpreises zum 01.12.2014.

### 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 31.12.2022





## Bilanz zum 31.12.2022

<b>AKTIVA</b>	<b>Buchwert 31.12.2022 EUR</b>	<b>Vorjahr 31.12.2021 EUR</b>
<b>A. Anlagevermögen</b>		
Finanzanlagen		
Beteiligungen	12.475.419,69	10.998.154,77
<b>B. Umlaufvermögen</b>		
I. Forderungen u. sonst. Vermögensgegenstände		
Sonstige Vermögensgegenstände	5.566,89	35.795,76
II. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks	8.755.614,46	4.309.369,38
<b>C. Nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag</b>		
Nicht durch Vermögenseinlagen gedeckte Verlustan- teile / Entnahmen beschränkt haftender Gesellschafter	110.352,97	512.717,76
	<b>21.346.954,01</b>	<b>15.856.037,67</b>
 <b>PASSIVA</b>		
	<b>Buchwert 31.12.2022 EUR</b>	<b>Vorjahr 31.12.2021 EUR</b>
<b>A. Eigenkapital</b>		
I. Kapitalkonto I (Beteiligungskapital)		
1. Komplementärin	0,00	0,00
2. Kommanditisten	571.730.918,33	571.730.918,33
	571.730.918,33	571.730.918,33
II. Kapitalkonto II		
1. Komplementärin	0,00	0,00
2. Kommanditisten	-552.605.648,01	-558.791.473,77
	-552.605.648,01	-558.791.473,77
	19.125.270,32	12.939.444,56
<b>B. Rückstellungen</b>		
1. Steuerrückstellungen	76.525,00	409.800,00
2. Sonstige Rückstellungen	883.750,00	895.505,00
	960.275,00	1.305.305,00
<b>C. Verbindlichkeiten</b>		
1. Verbindlichkeiten aus Lieferungen u. Leistungen	42.301,91	32.494,12
2. Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	30.605,79	7.706,80
3. Sonstige Verbindlichkeiten	1.188.500,99	1.571.087,19
	1.261.408,69	1.611.288,11
	<b>21.346.954,01</b>	<b>15.856.037,67</b>



**Gewinn- und Verlustrechnung für den Zeitraum 01.01.2022 - 31.12.2022**

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>EUR</b>	<b>EUR</b>
1. Sonstige betriebliche Erträge	6.990.820,58	52.334,93
2. Materialaufwand		
a) Aufwendungen für Roh- Hilfs- und Bestriebsstoffe und für bezogene Waren	0,00	772,69
	<u>0,00</u>	<u>772,69</u>
3. Sonstige betriebliche Aufwendungen	437.373,40	849.039,41
4. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	34.743,37	7,56
5. Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens	0,00	7.922.413,22
6. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	0,00	10.700,00
7. Sonstige Steuern	0,00	8.600,00
<b>8. Jahresüberschuss (+) / Jahresfehlbetrag (-)</b>	<b><u>6.588.190,55</u></b>	<b><u>-8.739.182,83</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 keine Kapitalrückzahlung der balandis real estate ag (Unternehmensbeteiligung) (Vorjahr Teilabgang in Höhe von EUR 20.890.880,45). Es wurde auf diese Unternehmensbeteiligung eine Zuschreibung in Höhe von EUR 1.477.264,92 (Vorjahr außerplanmäßige Abschreibung in Höhe von EUR 7.922.413,22) vorgenommen.

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

##### Bruttoanlagenspiegel

	Beteiligungen	FINANZANLAGEN	ANLAGEVERMÖGEN
	EUR	EUR	EUR
<b><u>Anschaffungs- / Herstellungskosten</u></b>			
Stand 01.01.2022	22.040.343,97	<b>22.040.343,97</b>	<b>22.040.343,97</b>
Stand 31.12.2022	22.040.343,97	<b>22.040.343,97</b>	<b>22.040.343,97</b>
<b><u>Kumulierte Abschreibungen</u></b>			
Stand 01.01.2022	11.042.189,20	<b>11.042.189,20</b>	<b>11.042.189,20</b>
Zuschreibungen	1.477.264,92	<b>1.477.264,92</b>	<b>1.477.264,92</b>
Stand 31.12.2022	9.564.924,28	<b>9.564.924,28</b>	<b>9.564.924,28</b>
<b><u>Buchwerte</u></b>			
31.12.2022	12.475.419,69	<b>12.475.419,69</b>	<b>12.475.419,69</b>
31.12.2021	10.998.154,77	<b>10.998.154,77</b>	<b>10.998.154,77</b>

Das Finanzanlagevermögen besteht aus der Beteiligung an der balandis real estate ag, Gräfelfing.

#### Umlaufvermögen

##### Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Sowohl im Berichtsjahr als auch im Vorjahr bestanden keine Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht.

Die sonstige Vermögensgegenstände in Höhe von EUR 5.566,89 (Vorjahr EUR 35.795,76) betreffen im Berichtsjahr sowie im Vorjahr in voller Höhe Forderungen gegen das Finanzamt aus Umsatzsteuern.

Unter den sonstigen Vermögensgegenständen sind im Berichtsjahr keine Forderungen gegen Gesellschafter enthalten (Vorjahr EUR 0,00).

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 8.755.614,46 (Vorjahr EUR 4.309.369,38) enthalten.

### Nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag

Die nicht durch Vermögenseinlagen gedeckten Verlustanteile / Entnahmen beschränkt haftender Gesellschafter betragen EUR 110.352,97 (Vorjahr EUR 512.717,76). 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 01.01.2022</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 31.12.2022</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	-2.400.209,06	-57.450,02	-233.607.158,02	-236.064.817,10
- 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	-1.976.972,88	-49.003,79	-172.446.715,00	-174.472.691,67
<b>Stand 01.01.2022</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>
Jahresüberschuss	0,00	75.443,71	1.684,77	6.511.062,07	6.588.190,55
Abschläge auf Liquidationserlöse	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Kapitalkonto II</b>					
<b>Stand 31.12.2022</b>	<b>0,00</b>	<b>-6.230.281,83</b>	<b>-144.061,78</b>	<b>-546.341.657,37</b>	<b>-552.716.000,98</b>
<b>Buchwert Kapitalkonten I+II</b>					
<b>Stand 31.12.2022</b>	<b>0,00</b>	<b>316.810,71</b>	<b>2.142,65</b>	<b>18.695.963,99</b>	<b>19.014.917,35</b>
<b>Nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag</b>	0,00	0,00	0,00	110.352,97	110.352,97
<b>Buchwert des Gesamtkapitals</b>					
<b>Stand 31.12.2022</b>	<b>0,00</b>	<b>316.810,71</b>	<b>2.142,65</b>	<b>18.806.316,96</b>	<b>19.125.270,32</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 -559.304.191,53 um EUR 6.588.190,55 auf EUR -552.716.000,98. Die Veränderung ergibt sich aus dem Jahresüberschuss in Höhe von EUR 6.588.190,55. Trotz der positiven Veränderung im Berichtsjahr sind die Salden der Kapitalkonten I und II bei bestimmten Anteilen noch immer negativ, diese sind in der Position „Nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag“ dargestellt und werden auf der Aktivseite der Bilanz ausgewiesen.

Insgesamt erhöht sich das Eigenkapital somit von EUR 12.426.726,80 auf EUR 19.014.917,35.

Im Handelsregister sind als Hafteinlage EUR 57.173.080,00 eingetragen, so dass in Höhe von EUR 38.158.222,22 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 76.525,00 (Vorjahr EUR 409.800,00) Umsatzsteuernachzahlungen für die Jahre 2017 und 2018, einschließlich der aufgelaufenen Zinsen. Diese wurden gebildet aufgrund der bisher noch nicht abgeschlossenen Betriebsprüfung, die für die Jahre 2012 bis 2016 angeordnet wurde.

Die sonstigen Rückstellungen in Höhe von EUR 883.750,00 (Vorjahr EUR 895.505,00) 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 1.261.408,69 (Vorjahr EUR 1.611.288,11).

Unter den Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sind Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern in Höhe von EUR 16.428,88 (Vorjahr EUR 5.146,26) enthalten.

Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht, betragen EUR 30.605,79 (Vorjahr EUR 7.706,80). Diese betreffen in voller Höhe Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern.

Unter den sonstigen Verbindlichkeiten sind Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern in Höhe von EUR 1.178.500,99 (Vorjahr EUR 1.561.087,19) 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	42.301,91	42.301,91	0,00	0,00	0,00
Vorjahr	32.494,12	32.494,12	0,00	0,00	0,00
Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	30.605,79	30.605,79	0,00	0,00	0,00
Vorjahr	7.706,80	7.706,80	0,00	0,00	0,00
Sonstige Verbindlichkeiten	1.188.500,99	1.188.500,99	0,00	0,00	0,00
Vorjahr	157.1087,19	157.1087,19	0,00	0,00	0,00
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>1.261.408,69</b>	<b>1.261.408,69</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
Vorjahr	1.611.288,11	1.611.288,11	0,00	0,00	0,00

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 6.990.820,58 (Vorjahr EUR 52.334,93). Diese betreffen im Wesentlichen Erträge aus der Zuschreibung von Finanzanlagen in Höhe von EUR 1.477.264,92 (Vorjahr EUR 0,00), eine Schadensersatzzahlung eines ehemaligen Mieters in Höhe von EUR 5.168.121,82 (Vorjahr EUR 0,00) sowie die Auflösung von Rückstellungen in Höhe von EUR 344.689,29 (Vorjahr EUR 23.479,68).

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen betragen insgesamt EUR 437.373,40 (Vorjahr EUR 849.039,41). Diese betreffen hauptsächlich Aufwendungen für laufende Gebühren in Höhe von EUR 311.535,21 (Vorjahr EUR 639.352,77), Rechts- und Beratungskosten in Höhe von EUR 108.195,62 (Vorjahr EUR 130.932,60) sowie Nebenkosten des Geldverkehrs in Höhe von EUR 16.163,07 (Vorjahr EUR 48.850,84).

#### Materialaufwand

Im Vorjahr betrafen die Aufwendungen für Betriebsstoffe und bezogene Waren in voller Höhe Aufwendungen für Betriebskosten aus den Vorjahren.

#### Zinserträge

Die Zinserträge resultieren aus sonstigen Zinserträgen in Höhe von EUR 3.077,37 (Vorjahr EUR 7,56) sowie aus Zinserträgen nach § 233a AO in Höhe von EUR 31.666,00 (Vorjahr EUR 0,00).

#### Zuschreibungen / Außerplanmäßige Abschreibungen auf Finanzanlagen

Im Berichtsjahr wurde eine Zuschreibung auf Finanzanlagen in Höhe von EUR 1.477.264,92 (Vorjahr außerplanmäßige Abschreibung in Höhe von EUR 7.922.413,22) vorgenommen.



#### Zinsaufwendungen

Im Vorjahr resultierten die Zinsaufwendungen in Höhe von EUR 10.700,00 aus Aufwendungen aus der Aufzinsung der Rückstellungen für Archivierung und Aufbewahrung in Höhe von EUR 8.300,00 sowie Zinsaufwendungen nach §233a AO in Höhe von EUR 2.400,00.

#### Steuern

Im Vorjahr handelte es sich bei den ausgewiesenen Steuern 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 folgende wesentliche Ereignisse:

#### **Verkauf der mittelbaren Beteiligung an der ACP / DLF Peachtree Center LLC**

Die DLF Peachtree Center LLLP, an der unsere Gesellschaft anteilig mittelbar beteiligt ist, verkaufte ihre Beteiligung an der ACP / DLF Peachtree Center LLC zum Preis von USD 4.200.000,00. Ein Teil des Kaufpreises wurde in Höhe von USD 1.600.000,00 bei Closing am 20.03.2023 bezahlt, der andere Teil des Kaufpreises in Höhe von USD 2.600.000 ist nach Verkauf der in der ACP / DLF Peachtree Center LLC verbliebenen Restgrundstücke und Garagen (siehe Nachtragsbericht im Vorjahresbericht), spätestens aber am 01.02.2024, fällig. Sollte der von der LLC erzielte Erlös eine bestimmte Höhe übersteigen, erhält die LLLP vom übersteigenden Teil einen Anteil.

#### **Kapitalherabsetzung und Formwechsel:**

Die Hauptversammlung der balandis real estate AG, jetzt balandis real estate GmbH, Gräfelfing, an der unsere Gesellschaft unmittelbar beteiligt ist, beschloss am 06.07.2023 eine **Kapitalherabsetzung** in Höhe von EUR 32.418.000,00 auf EUR 3.602.000,00 und den **Formwechsel** („Umwandlung“) der AG in eine GmbH. Dieser Kapitalherabsetzungsbeschluss erfolgte zum Zwecke der Rückzahlung eines Teils des Grundkapitals an die Anteilseigner, was sonst wegen der zwingend zu beachtenden Kapitalerhaltungsregeln für Kapitalgesellschaften nicht möglich gewesen wäre. Mit der Kapitalherabsetzung wurde dieser Weg eröffnet und somit die Liquidation auch unserer Gesellschaft vorangetrieben.

Die Eintragung der Kapitalherabsetzung der balandis real estate ag erfolgte am 18.07.2023 im Handelsregister München HRB 212566. Die Eintragung des Formwechsels erfolgte am 21.07.2023 im Handelsregister München unter der neuen für die GmbH gültigen Nummer HRB 286185. Die Gesellschaft firmierte bis zur Liquidation als **balandis real estate GmbH**.

Das Stammkapital der Gesellschaft balandis real estate GmbH beträgt EUR 3.602.000,00, Das Stammkapital haben die bisherigen Aktionäre der formwechselnden balandis real estate AG als Gesellschafter im Verhältnis ihrer bisherigen Beteiligung an der Aktiengesellschaft wie folgt übernommen:

- |                                                                                                                                                    |              |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|
| a) die Dreiländer Beteiligung 87/2 - KC Beteiligungs GmbH & Co. KG i. L.<br>einen Geschäftsanteil im Nennbetrag von<br>(Geschäftsanteil Nummer 1), | 2.945,00 EUR |
| b) die Dreiländer Beteiligung 87/3 - KC Beteiligungs GmbH & Co. KG i. L.<br>einen Geschäftsanteil im Nennbetrag von<br>(Geschäftsanteil Nummer 2), | 6.942,00 EUR |
| c) die Dreiländer Beteiligung 89/2 - KC Beteiligungs GmbH & Co. KG i. L.<br>einen Geschäftsanteil im Nennbetrag von<br>(Geschäftsanteil Nummer 3), | 5.532,00 EUR |



d) die DLF Dreiländer Beteiligung 90/5 - KC Beteiligungs GmbH & Co. KG i. L. einen Geschäftsanteil im Nennbetrag von (Geschäftsanteil Nummer 4),	3.211,00 EUR
e) die DLF 90/6 Dreiländer Beteiligung - KC Beteiligungs GmbH & Co. KG i. L. einen Geschäftsanteil im Nennbetrag von (Geschäftsanteil Nummer 5),	16.366,00 EUR
f) die Siebte Dreiländer Beteiligung DLF 90/7 - KC Beteiligungs GmbH & Co. KG i. L. einen Geschäftsanteil im Nennbetrag von (Geschäftsanteil Nummer 6),	70.771,00 EUR
g) die Achte Dreiländer Beteiligung DLF 91/8 - KC Beteiligungs GmbH & Co. KG i. L. einen Geschäftsanteil im Nennbetrag von (Geschäftsanteil Nummer 7),	48.818,00 EUR
h) die Zehnte Dreiländer Beteiligung DLF 92/10 - KC Beteiligungs GmbH & Co. KG i. L. einen Geschäftsanteil im Nennbetrag von (Geschäftsanteil Nummer 8),	77.229,00 EUR
i) die Elfte Dreiländer Beteiligung DLF 92/11 - KC Beteiligungs GmbH & Co. KG i. L. einen Geschäftsanteil im Nennbetrag von (Geschäftsanteil Nummer 9),	249.813,00 EUR
j) die Zwölfte Dreiländer Beteiligung DLF 92/12 - KC Beteiligungs GmbH & Co. KG i. L. einen Geschäftsanteil im Nennbetrag von (Geschäftsanteil Nummer 10),	227.464,00 EUR
k) die Dreiländer Beteiligung Objekt DLF 93/14 - KC Beteiligungs GmbH & Co. KG i. L. einen Geschäftsanteil im Nennbetrag von (Geschäftsanteil Nummer 11),	385.546,00 EUR
l) die Dreiländer Beteiligung Objekt DLF 94/17 - KC Beteiligungs GmbH & Co. KG i. L. einen Geschäftsanteil im Nennbetrag von (Geschäftsanteil Nummer 12),	684.947,00 EUR
m) die Dreiländer Beteiligung Objekt - Wuppertal DLF 97/22 - KC Beteiligungs GmbH & Co. KG i. L. einen Geschäftsanteil im Nennbetrag von (Geschäftsanteil Nummer 13),	429.226,00 EUR
n) die Schweiz-Deutschland-USA Dreiländer Beteiligung Objekt DLF 97/25 - KC Beteiligungs GmbH & Co. KG i. L. einen Geschäftsanteil im Nennbetrag von (Geschäftsanteil Nummer 14),	168.089,00 EUR
o) die balandis 97/26 GmbH & Co. KG i. L. einen Geschäftsanteil im Nennbetrag von (Geschäftsanteil Nummer 15),	296.310,00 EUR
p) die Schweiz-Deutschland-USA Dreiländer Beteiligung Objekt - DLF 98/29 - KC Beteiligungs GmbH & Co. KG i. L. einen Geschäftsanteil im Nennbetrag von (Geschäftsanteil Nummer 16),	733.131,00 EUR
q) die Schweiz-Deutschland-USA Dreiländer Beteiligung Objekt DLF 99/32 - KC Beteiligungs GmbH & Co. KG i. L. einen Geschäftsanteil im Nennbetrag von (Geschäftsanteil Nummer 17) und	195.537,00 EUR
r) die KC Beteiligungs GmbH einen Geschäftsanteil im Nennbetrag von (Geschäftsanteil Nummer 18).	123,00 EUR

Geschäftsführer war seit 06.07.2023 bis zur Liquidation am 01.12.2023 der bisherige Vorstand der balandis real estate ag, Herr Wolfgang Essler, Gräfelting, der seit 01.12.2023 der Liquidator der Gesellschaft ist.



Die balandis real estate GmbH hat einen Beirat, der seit 06.07.2023 aus drei Personen, den ehemaligen Aufsichtsräten der balandis real estate AG, besteht. Diese sind Herr Walter Fink, Kaufmann, Stuttgart, Herr Christian Lange, CEO, Chairman & Co-Founder EII Capital Management, Inc., New York, USA und Herr Uwe Bräuning, Kaufmann, Heilbronn. Die Bestellung erfolgte bis zum 31.12.2024.

**Kapitalrückzahlungen:**

Von der DLF-Immobilienportfolio Corporation, USA, an der die balandis real estate GmbH zu 100% beteiligt ist, wurden Ende November 2023 USD 4.582.056,02 sowie EUR 35.285.000,00 an die balandis real estate GmbH ausgeschüttet, an der unsere Gesellschaft beteiligt ist (siehe in diesem Nachtragsbericht „Kapitalherabsetzung und Formwechsel“).

**Auflösung der balandis real estate GmbH:**

Am 17.11.2023 beschlossen die Gesellschafter die Liquidation der balandis real estate GmbH per 01.12.2023. Diese firmiert seither als balandis real estate GmbH i. L.

**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 31.12.2022 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 31.12.2022 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 31.12.2022 EUR 565.037.621,36 (98,8293 %).



**Ergebnisverwendung**

Der Jahresüberschuss des Geschäftsjahres in Höhe von EUR 6.588.190,55 (Vorjahr Jahresfehlbetrag in Höhe von EUR 8.739.182,83) wurde den jeweiligen Kapitalkonten gutgeschrieben (Vorjahr belastet).

Im Geschäftsjahr 2022 wurden keine Abschläge auf Liquidationserlöse (Vorjahr EUR 21.800.258,19) inkl. anrechenbare Kapitalertragsteuer und Solidaritätszuschlag vorgenommen.



