



# Geschäftsbericht 2022

10. DHB



Zehnte Dreiländer Handels- und  
Beteiligungsgesellschaft -  
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



<b>Inhalt</b>	<b>Seite</b>
Bericht der Liquidatoren	2
Gesamtvermögenswert zum 31.12.2022	5
Bilanz zum 31.12.2022	6
Gewinn- und Verlustrechnung zum 31.12.2022	7
Anhang Jahresabschluss zum 31.12.2022	10



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

Das verbleibende Vermögen unserer Gesellschaft besteht hauptsächlich aus Anteilen an verschiedenen DL-Fonds. Das Vermögen der Dreiländer-Fonds 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 unsere Gesellschaft und danach an unsere 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.

Zehnte Dreiländer Handels- und Beteiligungsgesellschaft – 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)



## Beschlussfassung

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 11,20 % der Treugeber 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  
(%)**

### Beschlussantrag 1

Der Jahresabschluss der Gesellschaft für das Geschäftsjahr 2021 wird festgestellt, der Gesamtvermögenswert 2021 (abgedruckt im Geschäftsbericht 2021) wird genehmigt.

99,27 %

### Beschlussantrag 2

Der Entlastung der Liquidatorinnen KC Beteiligungs GmbH und ATC Treuhandgesellschaft mbH für ihre geschäftsführende Tätigkeit im Geschäftsjahr 2021 wird zugestimmt.

91,43 %

### Beschlussantrag 3

Der Entlastung der ATC Treuhandgesellschaft mbH in ihrer Eigenschaft als Treuhandkommanditistin für das Geschäftsjahr 2021 wird zugestimmt.

96,23 %



### Rechtliche Verhältnisse

Die Gesellschaft wurde mit Gesellschaftsvertrag vom März 2000 unter dem Namen Zehnte Dreiländer Handels- und Beteiligungsgesellschaft - Walter Fink - KG beim Handelsregister des Amtsgerichts Stuttgart unter der Nr. HRA 12739 eingetragen und firmiert seit 2009, nach dem Ausscheiden des ursprünglichen Komplementärs, als Zehnte Dreiländer Handels- und Beteiligungsgesellschaft - KC Beteiligungs GmbH & Co. KG.

Sitz der Gesellschaft ist Stuttgart. Ursprüngliche Dauer war bis zum 31.12.2030. Im Juni 2014 wurde im außerordentlichen Abstimmungsverfahren durch die Gesellschafter die Auflösung der Gesellschaft mit Wirkung zum Ablauf des 01.07.2014 beschlossen.

Zu Liquidatoren wurden die KC Beteiligungs GmbH und die ATC Treuhandgesellschaft mbH bestellt.

Das Beteiligungskapital richtet sich grundsätzlich nach der am Schließungsdatum 31.03.2001 gezeichneten Beteiligungssumme. Das durch Kündigungen, Reduzierungen und Widerrufe korrigierte Beteiligungskapital beträgt zum 31.12.2022 EUR 3.563.622,35.

Als Gesellschafter waren zum Bilanzstichtag im Handelsregister eingetragen die Komplementärin KC Beteiligungs GmbH (KCB GmbH) und die Treuhandkommanditistin ATC Treuhandgesellschaft mbH (ATC GmbH). In ihrer Eigenschaft als Treuhandkommanditistin beteiligt sich die ATC GmbH rechtlich im eigenen Namen an der Gesellschaft, wirtschaftlich aber für Rechnung und im Interesse von Treugebern, mit denen sie Treuhandverträge geschlossen hat.

	EUR	EUR
Komplementärin KCB GmbH		58.798,57
Kommanditisten ATC GmbH	2.556,46	
Treugeber	3.502.267,32	3.504.823,78
<b>Gesamt</b>		<b>3.563.622,35</b>

**Gesamtvermögenswert**

Gemäß § 31 Nr. 2 des Gesellschaftsvertrages ermittelt sich der Gesamtvermögenswert zum 31.12.2022 wie folgt:

	EUR	EUR
a) Finanzanlagen / DL-Fondsanteile bewertet mit dem verbleibenden Vermögenswert		
DLF 90/7	7.830,74	
DLF 91/8	4.541,50	
DLF 92/11	28.986,67	
DLF 92/12	14.521,20	
DLF 93/14	13.457,15	
DLF 94/17	53.567,61	
DLF 97/22	23.224,62	
DLF 97/25	4.309,12	
DLF 97/26	10.997,58	
DLF 98/29	11.044,02	
DLF 99/32	<u>40.620,37</u>	213.100,58
b) Liquiditätsreserve bewertet mit dem Kontostand/Nominalwert/Erfüllungsbetrag per 31.12.2022		68.240,66
c) Rückstellungen		<u>-19.100,00</u>
<b>Summe Gesamtvermögenswert</b>		<b>262.241,24</b>
<b>Saldo der Kapitalkonten I und II und V per 31.12.2022</b> (ohne Sonderergebniskonto)		<b>616.842,31</b>

Der Vermögenswert, bezogen auf den Saldo der Kapitalkonten I + II + V, beträgt 42,513497493 % per 31.12.2022.





## Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01. - 31.12.2022

	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
1. sonstige betriebliche Erträge	9.447,01	137.837,44
2. sonstige betriebliche Aufwendungen	22.349,03	23.351,30
3. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge - davon aus verbundenen Unternehmen EUR 0,00 (i.V. EUR 0,00)	60,00	4.881,00
4. Abschreibungen auf Finanzanlagen - davon außerplanmäßige Abschreibungen nach § 253 (3) Satz 3 HGB EUR 0,00 (i.V. EUR 50.976,49)	0,00	50.976,49
5. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	266,76	700,09
<b>6. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>	<b>-13.108,78</b>	<b>67.690,56</b>
<b>7. Jahresfehlbetrag</b> (i.V. Jahresüberschuss)	<b>-13.108,78</b>	<b>67.690,56</b>



**Erläuterungen zu den einzelnen Posten der  
Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01.2022 bis 31.12.2022**

	EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
<b>1. sonstige betriebliche Erträge</b>			
Anteiliger Liquidationserlös DLF-Beteiligungen	0,00		313.543,46
BW - Abgänge DLF-Beteiligungen	0,00		-175.716,50
Erträge Zuschreibung DLF-Beteiligungen	9.413,48		0,00
Erträge Auflösung von Rückstellungen	33,53	9.447,01	10,48
<b>2. sonstige betriebliche Aufwendungen</b>			
Gebühren	204,50		157,24
Porto Kosten	0,00		634,85
Druckkosten (Briefe, Urkunden)	0,00		270,23
Geschäftsbericht/Beschlussfassung	875,00		1.150,00
EDV - Dienstleistungen	1.422,99		1.190,53
Steuerberatung	2.120,36		2.120,36
Rechtskosten	2.284,90		2.300,85
Vergütung Liquidatorin ATC GmbH	2.120,36		2.120,37
Nebenkosten Geldverkehr	598,78		684,72
Vergütung balandis real estate ag (Erfüllungsgehilfin der Liquidatoren)	10.601,78		10.601,78
Vergütung Liquidatorin KCB GmbH	2.120,36	22.349,03	2.120,37
<b>3. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</b>			
Habenzinsen	0,00		3,85
Zinserträge Liquidationserlös DLF-Beteiligungen	0,00		4.877,15
Zinsertrag Abzinsung Rückstellungen	60,00	60,00	0,00
- davon aus verbundenen Unternehmen EUR 0,00 (EUR 0,00)			
Zinsertrag Abzinsung Rückstellungen			
<b>4. Abschreibungen auf Finanzanlagen</b>			
Abschreibung DLF-Beteiligungen		0,00	50.976,49
- davon außerplanmäßige Abschreibungen nach § 253 (3) Satz 3 HGB EUR 0,00 (EUR 50.976,49)			
Abschreibung DLF-Beteiligungen			
<b>5. Zinsen und ähnliche Aufwendungen</b>			
Bank Sollzinsen	266,76		540,09
Zinsaufwand Abzinsung Rückstellungen	0,00	266,76	160,00
<b>6. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>		-13.108,78	67.690,56
<b>7. Jahresfehlbetrag (i.V. Jahresüberschuss)</b>		-13.108,78	67.690,56



<b>Eigenkapital</b>	31.12.2022 EUR	144.007,05
	Vorjahr 31.12.2021 EUR	157.115,83

	Kapitalanteil persönlich haftende Gesellschafterin	Kapitalanteil Kommanditistin	Kapitalanteil Treugeber	Eigenkapital
	KCB GmbH (Komplementärin) EUR	ATC GmbH (Treuhandkommanditistin) EUR	Treugeber EUR	Gesamt EUR
<b>Kapitalkonto I</b> (Beteiligungskapital)				
Stand 01.01.	58.798,57	2.556,46	3.502.267,32	<b>3.563.622,35</b>
Veränderung	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Stand 31.12.</b>	<b>58.798,57</b>	<b>2.556,46</b>	<b>3.502.267,32</b>	<b>3.563.622,35</b>
Nicht eingeforderte ausstehende Einlage				
Stand 01.01.	0,00	0,00	-465.722,36	-465.722,36
Veränderung	0,00	0,00	0,00	0,00
Stand 31.12.	0,00	0,00	-465.722,36	-465.722,36
<b>eingezahltes Kapital</b>				
<b>Stand per 31.12</b>	<b>58.798,57</b>	<b>2.556,46</b>	<b>3.036.544,96</b>	<b>3.097.899,99</b>
<b>Kapitalkonto II</b>				
1. Agio				
Stand 01.01.	0,00	0,00	211.419,22	211.419,22
Veränderung	0,00	0,00	0,00	0,00
Stand 31.12.	0,00	0,00	211.419,22	211.419,22
2. Aufgelaufene Vorabverluste (Gebühren)				
Stand 01.01.	-9.784,07	-425,39	-881.056,58	-891.266,04
Veränderung	0,00	0,00	-18,74	-18,74
Stand 31.12.	-9.784,07	-425,39	-881.075,32	-891.284,78
3. Aufgelaufenes verteiltes operatives Ergebnis				
Stand 01.01	-11.766,60	-506,06	-273.600,96	-285.873,62
Veränderung	-379,47	-15,14	-22.108,91	-22.503,52
Stand 31.12.	-12.146,07	-521,20	-295.709,87	-308.377,14
4. Aufgelaufene Kapitalertragsteuer und Solidaritätszuschlag				
Stand 01.01.	-423,62	-18,35	-8.619,48	-9.061,45
Veränderung	0,00	0,00	0,00	0,00
Stand 31.12.	-423,62	-18,35	-8.619,48	-9.061,45
5. Quellensteuer				
Stand 01.01.	-4.345,01	-326,34	-75.887,27	-80.558,62
Veränderung	0,00	0,00	0,00	0,00
Stand 31.12.	-4.345,01	-326,34	-75.887,27	-80.558,62
6. Entnahme				
Liquidationsüberschuss				
Stand 01.01.	-26.102,98	-1.041,28	-1.520.936,24	-1.548.080,50
Veränderung	0,00	0,00	0,00	0,00
Stand 31.12.	-26.102,98	-1.041,28	-1.520.936,24	-1.548.080,50
<b>Stand per 31.12.</b>	<b>-52.801,75</b>	<b>-2.332,56</b>	<b>-2.570.808,96</b>	<b>-2.625.943,27</b>
<b>Kapitalkonto I und II</b>				
<b>Stand per 31.12.</b>	<b>5.996,82</b>	<b>223,90</b>	<b>465.736,00</b>	<b>471.956,72</b>
<b>Kapitalkonto IV</b>				
<b>Sonderergebniskonto</b>				
Stand 01.01.	-5.002,05	-217,48	-332.143,62	-337.363,15
Veränderung	155,32	6,75	9.251,41	9.413,48
<b>Stand per 31.12</b>	<b>-4.846,73</b>	<b>-210,73</b>	<b>-322.892,21</b>	<b>-327.949,67</b>
<b>Buchwert per 31.12. des Gesamtkapitals</b>	<b>1.150,09</b>	<b>13,17</b>	<b>142.843,79</b>	<b>144.007,05</b>



## Anhang

### 1. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Der Jahresabschluss der **Zehnte Dreiländer Handels- und Beteiligungsgesellschaft – KC Beteiligungs GmbH & Co. KG i. L., Stuttgart (Amtsgericht Stuttgart HRB 12739)** wurde auf Grund der neuen Rechnungslegungsvorschriften des Handelsgesetzbuches (HGB) aufgestellt.

Die Gesellschaft ist eine Kommanditgesellschaft nach § 264a HGB.

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. Für die Gliederung der Bilanz wurde von der Erleichterung gemäß § 266 Abs. 1 S. 3 HGB kein Gebrauch gemacht.

Auf Grund des Liquidationsbeschlusses vom Juni 2014 kommt es mit Wirkung zum Ablauf des 01.07.2014 nach § 252 Abs.2 HGB zu einem Wegfall der „Going-Concern“ – Annahme.

Vermögensgegenstände werden nunmehr im Hinblick auf die Auflösung mit den unter Veräußerungsgesichtspunkten zu ermittelnden Zeitwerten bewertet, soweit diese die (fortgeführten) Anschaffungskosten unterschreiten. Dies wurde bereits erstmalig im Jahresabschluss zum 31.12.2013 berücksichtigt und fortgeführt.

Angaben zu gegenüber dem Vorjahr abweichenden Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden:

Bei Erstellung des vorliegenden Jahresabschlusses konnten die im Vorjahr angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden übernommen werden.

Die Gewinn- und Verlustrechnung ist nach dem Gesamtkostenverfahren gemäß § 275 Abs. 2 HGB aufgestellt.

Finanzanlagen sind zu Anschaffungskosten bzw. dem niedrigeren beizulegenden Wert bewertet. Die nicht durch den Gewinnanteil gedeckten Auszahlungen der Beteiligungsgesellschaften werden entsprechend dem IDW RS HFA 18 als Einlagenrückzahlung von dem bilanzierten Beteiligungsansatz abgesetzt.

Soweit der nach den vorstehenden Grundsätzen ermittelte Wert von Gegenständen des Anlagevermögens über dem unter Veräußerungsgesichtspunkten zu ermittelndem Zeitwert liegt, der ihnen am Bilanzstichtag beizulegen ist, 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 Abschreibung im Umfang der Werterhöhung unter Berücksichtigung der Abschreibungen, die inzwischen vorzunehmen gewesen wären, zugeschrieben.

Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände sind zu Nominalwerten bzw. zu Anschaffungskosten aktiviert, wobei erkennbare Einzelrisiken durch die Vornahme von Wertberichtigungen berücksichtigt wurden. Sämtliche Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände haben eine Restlaufzeit bis zu einem Jahr.

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 ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

### 2. Angaben zu Einzelposten der Bilanz

#### Passiva

##### Verbindlichkeiten

In den Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von EUR 2.244,20 (im Vorjahr EUR 2.244,94) sind Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern in Höhe von EUR 0,00 (im Vorjahr EUR 7,74) enthalten.

Bei den anderen Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern in Höhe von EUR 2.991,27 (im Vorjahr EUR 2.991,27) handelt es sich um Verbindlichkeiten aus Liquidationszahlungen.

Sämtliche Verbindlichkeiten haben eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr.



### 3. Angaben zu Einzelposten der Gewinn- und Verlustrechnung

#### Sonstige betriebliche Erträge

##### Zuschreibungen auf Finanzanlagen

Im Berichtsjahr wurden Zuschreibungen im Finanzanlagevermögen (DL-Fondsbeteiligungen) in Höhe von EUR 9.413,48 (im Vorjahr EUR 0,00) vorgenommen.

##### Erträge aus Beteiligungen

Erfolgswirksame Erträge aus den Beteiligungen an den DL-Fonds sind im Berichtsjahr in Höhe von EUR 0,00 angefallen (im Vorjahr EUR 137.826,96).

##### Abschreibungen auf Finanzanlagen

Außerplanmäßige Abschreibungen im Finanzanlagevermögen (DL-Fondsbeteiligungen) wurden im Berichtsjahr in Höhe von EUR 0,00 vorgenommen (im Vorjahr EUR 50.976,49).

### 4. 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, Liquidatoren KC Beteiligungs GmbH, Stuttgart, die jetzt zugleich Komplementärin ist, und der ATC Treuhandgesellschaft mbH, Stuttgart, die zugleich wie bisher Treuhandkommanditistin ist.

Beide Liquidatoren haben mit Urkunde des Notars Seibold, Stuttgart, Urkundenrolle Nr. 2276/2014G vom 11.09.2014 der balandis real estate ag, Gräfelfing, Vollmacht zur Einzelvertretung der Kommanditgesellschaft, der persönlich haftenden Gesellschafterin beziehungsweise der Liquidatoren, erteilt.

##### Gesellschafter

Persönlich haftende Gesellschafterin und Liquidatorin ist die KC Beteiligungs GmbH, Stuttgart, mit einem gezeichneten Kapital in Höhe von EUR 100.000,00, vertreten durch den Geschäftsführer Herrn Walter Fink.

Treuhandkommanditistin und weitere Liquidatorin ist die ATC Treuhandgesellschaft mbH, Stuttgart, vertreten durch den Geschäftsführer Helmut Cantzler.

##### Bezüge der Geschäftsführungsorgane

Auf die Angabe gemäß § 285 Nr. 9a HGB wird gemäß § 288 Abs. 1 HGB verzichtet.

##### Durchschnittliche Zahl der während des Geschäftsjahres beschäftigten Arbeitnehmer

Die Gesellschaft hat im Berichtsjahr, wie im Vorjahr, keine Mitarbeiter beschäftigt.

##### Steuern

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

##### Ergebnisverwendung

Im Geschäftsjahr 2022 ergab sich ein Jahresfehlbetrag in Höhe von EUR 13.108,78 (im Vorjahr Jahresüberschuss EUR 67.690,56), der gemäß Gesellschaftsvertrag auf die Gesellschafter verteilt wird.





