



Geschäftsbericht 2022

4. DHB



Vierte 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



Inhalt	Seite
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.

Vierte 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 15,04 % 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.

99,68 %

Beschlussantrag 2

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

90,11 %

Beschlussantrag 3

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

95,76 %



Rechtliche Verhältnisse

Die Gesellschaft wurde mit Gesellschaftsvertrag vom Januar 1994 gegründet und am 19.01.1994 unter dem Namen Vierte Dreiländer Handels- und Beteiligungsgesellschaft Walter Fink - KG beim Handelsregister des Amtsgerichts Stuttgart unter der Nr. HRA 12109 eingetragen und firmiert seit 2009, nach dem Ausscheiden des ursprünglichen Komplementärs, als Vierte Dreiländer Handels- und Beteiligungsgesellschaft - KC Beteiligungs GmbH & Co. KG.

Sitz der Gesellschaft ist Stuttgart. Ursprüngliche Dauer war bis zum 31.12.2024. 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 31.03.1995 gezeichneten Beteiligungssumme. Durch Kündigungen, Reduzierungen und Widerrufe im Zeitraum 1994 - 2022 hat sich das Beteiligungskapital zum 31.12.2022 auf den Stand von EUR 25.521.919,38 reduziert.

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		154.614,67
Kommanditisten ATC GmbH	2.556,46	
Treugeber	25.364.748,25	25.367.304,71
Gesamt		25.521.919,38

**Gesamtvermögenswert**

Gemäß § 18 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	60.688,25	
DLF 92/11	287.191,02	
DLF 92/12	165.057,65	
DLF 93/14	313.962,16	
DLF 94/17	348.019,07	
DLF 97/22	122.457,16	
DLF 97/25	45.079,96	
DLF 97/26	121.723,23	
DLF 98/29	111.577,06	
DLF 99/32	<u>351.840,69</u>	1.927.596,25
b) Liquiditätsreserve bewertet mit dem Kontostand/Nominalwert/Erfüllungsbetrag per 31.12.2022		284.222,15
c) Rückstellungen		<u>-96.920,00</u>
Summe Gesamtvermögenswert		2.114.898,40
Saldo der Kapitalkonten I und II und V per 31.12.2022 (ohne Sonderergebniskonto)		9.062.001,85

Der Vermögenswert, bezogen auf den Saldo der Kapitalkonten I + II + V, beträgt 23,338092786 % per 31.12.2022.



4. DHB Geschäftsbericht 2022

- 6 -

	AKTIVA		PASSIVA	
	Berichtsjahr EUR	Vorjahr EUR	Berichtsjahr EUR	Vorjahr EUR
A. Anlagevermögen				
I. Finanzanlagen				
Beteiligungen	1.293.633,74	1.121.009,50	-25.658,27	-25.739,62
II. Umlaufvermögen			25.658,27	25.739,62
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	571,10	555,15	477,36	1.465.041,35
II. Guthaben bei Kreditinstituten	391.921,96	529.126,08	1.507.071,52	479,59
C. Nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag			1.507.071,52	1.465.520,94
I. Nicht durch Vermögenseinlagen gedeckter Verlustanteil und Entnahmen persönlich haftender Gesellschafter	25.658,27	25.739,62	15.335,32	15.499,04
II. Nicht durch Vermögenseinlagen gedeckter Verlustanteil und Entnahmen von Kommanditisten	477,36	479,59	92.935,59	98.799,96
			108.270,91	114.299,00
	1.712.262,43	1.676.909,94	1.712.262,43	1.676.909,94



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

	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
1. sonstige betriebliche Erträge	172.670,71	781.768,74
2. sonstige betriebliche Aufwendungen	129.860,62	131.971,27
3. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge - davon aus verbundenen Unternehmen EUR 0,00 (i.V. EUR 0,00)	320,00	29.190,55
4. Abschreibungen auf Finanzanlagen - davon außerplanmäßige Abschreibungen nach § 253 (3) Satz 3 HGB EUR 0,00 (i.V. EUR 750.462,61)	0,00	750.462,61
5. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	1.495,93	7.436,99
6. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	41.634,16	-78.911,58
7. Jahresüberschuss (i.V. Jahresfehlbetrag)	41.634,16	-78.911,58



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
1. sonstige betriebliche Erträge			
Anteiliger Liquidationserlös DLF-Beteiligungen	0,00		2.913.121,34
BW - Abgänge DLF-Beteiligungen	0,00		-2.131.365,90
Erträge Zuschreibung DLF-Beteiligungen	172.624,24		0,00
Erträge Auflösung von Rückstellungen	46,47	172.670,71	13,30
2. sonstige betriebliche Aufwendungen			
Sonstige Abgaben/Gebühren	200,00		150,00
Porto Kosten	0,00		1.231,23
Druckkosten (Briefe, Urkunden)	0,00		545,26
Geschäftsbericht/Beschlussfassung	3.750,00		3.750,00
EDV-Dienstleistungen	1.422,99		1.190,53
Steuerberatung	15.185,50		15.185,56
Rechtskosten	2.284,90		2.300,85
Vergütung Liquidatorin ATC GmbH	15.185,55		15.185,56
Nebenkosten des Geldverkehrs	718,42		1.319,00
Vergütung balandis real estate ag (Erfüllungsgehilfin der Liquidatoren)	75.927,71		75.927,72
Vergütung Liquidatorin KCB GmbH	15.185,55	129.860,62	15.185,56
3. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge			
Habenzinsen	0,00		20,01
Zinserträge Liquidationserlös DLF-Beteiligungen	0,00		29.170,54
Zinsertrag Abzinsung Rückstellungen	320,00	320,00	0,00
- davon aus verbundenen Unternehmen EUR 0,00 (EUR 0,00)			
Zinsertrag Abzinsung Rückstellungen			
4. Abschreibungen auf Finanzanlagen			
Abschreibung Finanzanlagen (dauerhaft)		0,00	750.462,61
- davon außerplanmäßige Abschreibungen nach § 253 (3) Satz 3 HGB EUR 0,00 (EUR 750.462,61)			
Abschreibung Finanzanlagen (dauerhaft)			
5. Zinsen und ähnliche Aufwendungen			
Zinsaufwand Liquidationserlös DLF-Beteiligungen	0,00		4.785,50
Sollzinsen	1.495,93		1.821,49
Zinsaufwand Abzinsung Rückstellungen	0,00	1.495,93	830,00
6. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		41.634,16	-78.911,58
7. Jahresüberschuss (i.V. Jahresfehlbetrag)		41.634,16	-78.911,58



Eigenkapital		31.12.2022 EUR	1.507.071,52
	Vorjahr	31.12.2021 EUR	1.465.520,94

	Kapitalanteil persönlich haftende Gesellschafterin	Kapitalanteil Kommanditistin	Kapitalanteil Treugeber	Eigenkapital
	KCB GmbH (Komplementärin) EUR	ATC GmbH (Treuhandkommanditistin) EUR	Treugeber EUR	Gesamt EUR
Kapitalkonto I (Beteiligungskapital)				
Stand 01.01.	154.614,67	2.556,46	25.364.748,25	25.521.919,38
Veränderung	0,00	0,00	0,00	0,00
Stand 31.12.	154.614,67	2.556,46	25.364.748,25	25.521.919,38
Kapitalkonto II				
1. Agio				
Stand 01.01.	0,00	0,00	1.351.664,99	1.351.664,99
Veränderung	0,00	0,00	0,00	0,00
Stand 31.12.	0,00	0,00	1.351.664,99	1.351.664,99
2. Aufgelaufene Vorabverluste (Gebühren)				
Stand 01.01.	-25.241,64	-424,38	-5.856.216,40	-5.881.882,42
Veränderung	0,00	0,00	-320,80	-320,80
Stand 31.12.	-25.241,64	-424,38	-5.856.537,20	-5.882.203,22
3. Aufgelaufenes verteiltes operatives Ergebnis				
Stand 01.01	27.463,28	420,19	-194.895,47	-167.012,00
Veränderung	-964,43	-15,06	-129.689,79	-130.669,28
Stand 31.12.	26.498,85	405,13	-324.585,26	-297.681,28
4. Aufgelaufene Kapitalertragsteuer und Solidaritätszuschlag				
Stand 01.01.	-1.123,24	-18,08	-59.942,43	-61.083,75
Veränderung	0,00	0,00	0,00	0,00
Stand 31.12.	-1.123,24	-18,08	-59.942,43	-61.083,75
5. Quellensteuer				
Stand 01.01.	-9.202,32	-254,67	-707.109,87	-716.566,86
Veränderung	0,00	0,00	0,00	0,00
Stand 31.12.	-9.202,32	-254,67	-707.109,87	-716.566,86
6. Entnahme Liquidationsüberschuss				
Stand 01.01.	-91.839,78	-1.434,15	-12.350.601,92	-12.443.875,85
Veränderung	0,00	0,00	0,00	0,00
Stand 31.12.	-91.839,78	-1.434,15	-12.350.601,92	-12.443.875,85
Stand per 31.12.	-100.908,13	-1.726,15	-17.947.111,69	-18.049.745,97
Kapitalkonto I und II Stand per 31.12.	53.706,54	830,31	7.417.636,56	7.472.173,41
Kapitalkonto IV Sonderergebniskonto				
Stand 01.01.	-80.410,59	-1.324,96	-6.082.126,21	-6.163.861,76
Veränderung	1.045,78	17,29	171.561,17	172.624,24
Stand per 31.12	-79.364,81	-1.307,67	-5.910.565,04	-5.991.237,52
Stand per 31.12. Kapitalkonto I, II und IV	-25.658,27	-477,36	1.507.071,52	1.480.935,89
Nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag/Verlustanteil	25.658,27	477,36	0,00	26.135,63
Buchwert per 31.12. des Gesamtkapitals	0,00	0,00	1.507.071,52	1.507.071,52



Anhang

1. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Der Jahresabschluss der **Vierte Dreiländer Handels- und Beteiligungsgesellschaft – KC Beteiligungs GmbH & Co. KG i. L., Stuttgart (Amtsgericht Stuttgart HRB 12109)** 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 15.335,32 (im Vorjahr EUR 15.499,04) sind Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern in Höhe von EUR 25,94 (im Vorjahr EUR 196,65) enthalten.

Bei den anderen Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern in Höhe von EUR 92.935,59 (im Vorjahr EUR 98.799,96) 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 172.624,24 (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 781.755,44).

Abschreibungen auf Finanzanlagen

Außerplanmäßige Abschreibungen im Finanzanlagevermögen (DL-Fondsbeteiligungen) wurden im Berichtsjahr in Höhe von EUR 0,00 vorgenommen (im Vorjahr EUR 750.462,61).

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 Jahresüberschuss in Höhe von EUR 41.634,16 (Vorjahr Jahresfehlbetrag EUR 78.911,58) der gemäß Gesellschaftsvertrag auf die Gesellschafter verteilt wird.

