



Geschäftsbericht 2024

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: Oktober 2025

**Inhalt**

	Seite
Bericht der Liquidatoren	1
Eckdaten	3
Bilanz zum 31.12.2024	6
Gewinn- und Verlustrechnung	7
Anhang	7

Bericht der Liquidatoren zum Stand der Liquidation vom 01.10.2025

Für die an den DLF-Gesellschaften beteiligten Treugeber und Gesellschafter ist die Liquidation abgeschlossen, wenn diese Gesellschaften ihr gesamtes Aktivvermögen verwertet und alle Verbindlichkeiten abgelöst haben. Dann stehen die endgültigen Liquidationsüberschüsse fest, die im vereinbarten Beteiligungsverhältnis an die einzelnen Treugeber und Gesellschafter - nach Abzug der bereits geleisteten Abschläge - ausgekehrt werden. Nach vollständiger Auszahlung und Beendigung der teils noch laufenden Besteuerungsverfahren können wir als Liquidatoren dann die endgültige Löschung der Firmen im Handelsregister beantragen.

Diese Voraussetzungen liegen bis jetzt noch nicht vor.

Das noch nicht an die Treugeber und Gesellschafter ausgekehrte Vermögen der DLF-Gesellschaften besteht im Wesentlichen aus Geschäftsanteilen an der balandis real estate GmbH i. L. (ehemals: balandis real estate ag) deren Auflösung am 17.11.2023 zum 01.12.2023 beschlossen wurde.

Wie wir bereits im Juli 2025 berichtet haben, wurden in 2011 die diversen Immobilienbeteiligungen, die die DLF-Gesellschaften mittelbar in den USA gehalten haben, aus steuerlichen Gründen in die DLF Immobilienportfolio Corporation eingebbracht. Im Zuge der Liquidation wurden die gemeinsam mit Partnern gehaltenen US-Immobilien in den vergangenen Jahren ausnahmslos verkauft. Die dabei von der DLF Immobilienportfolio Corporation erzielten Erlöse wurden im Zeitraum bis einschließlich 2021 überwiegend als Rückzahlung des Eigenkapitals verbucht und somit als steuerlich neutral behandelt. Mit der seitens der Bundesregierung ab dem Jahr 2023 geltenden Änderung des Körperschaftsteuergesetzes hat der Gesetzgeber mit Wirkung ab dem 01.01.2023 eine Antragspflicht eingeführt. Danach sind Rückzahlungen des Eigenkapitals (Einlagenrückgewähr) durch Gesellschaften aus Drittstaaten nur dann steuerfrei, wenn dies durch das hierfür zuständige Bundeszentralamt für Steuern festgestellt wurde. Der Antrag beim Bundeszentralamt für Steuern wurde fristgerecht gestellt.

Bis zur abschließenden Feststellung durch das Bundeszentralamt für Steuern sind wir an einer vollständigen Auskehrung des Liquidationserlöses der balandis real estate GmbH i. L. gehindert. Daraus ergeben sich zwangsläufig weitere Verzögerungen bei der endgültigen Abwicklung aller DLF- Gesellschaften. Auch wenn wir keinen direkten Einfluss hierauf haben, bedauern wir diese Entwicklung sehr.



Die Betriebsprüfungen bei den DLF-Gesellschaften – außer bei dem DL-Fonds 97/26 – sind abgeschlossen, die letzten Bescheide für die bis zum Jahr 2020 geprüften Zeiträume werden voraussichtlich bis zum Frühjahr 2026 erlassen worden sein.

Beim DL-Fonds 97/26 gibt es, trotz der mit der Oberfinanzdirektion erzielten Einigung, Verzögerungen beim Finanzamt bezüglich des Erlasses der notwendigen Feststellungsbescheide für die Jahre 2012 bis 2016. Ob die Finanzverwaltung die Notwendigkeit sieht, wie bei anderen DLF-Gesellschaften auch, bei dem DL-Fonds 97/26 Folgeprüfungen für die Jahre 2017 bis 2020 anzusetzen, können wir nicht einschätzen. Dass bei manchen DLF-Gesellschaften noch die Jahre ab 2021 geprüft werden, erwarten wir nicht, können es aber auch nicht ausschließen.

DREILÄNDER BETEILIGUNG OBEKT - 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)

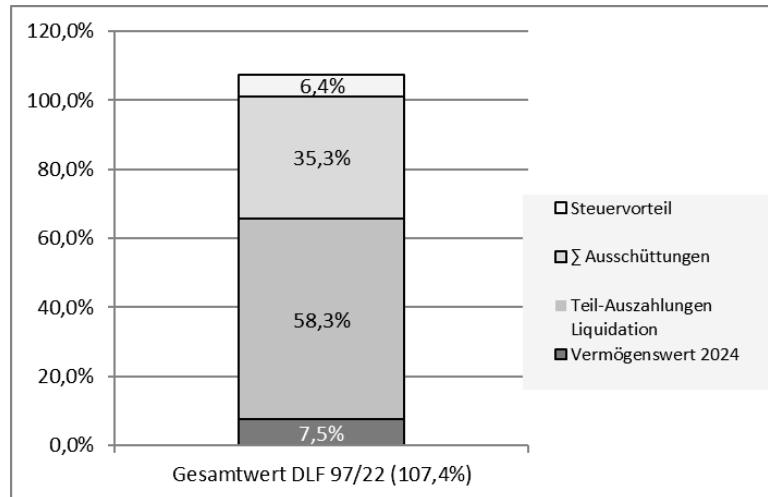
Helmut Cantzler - Geschäftsführer
der ATC Treuhandgesellschaft mbH
(Treuhandkommanditistin und Liquidatorin)



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 Fondsauflage, Teilauszahlungen (32 % in 2017 und 15,9 % in 2018 und 10,2 % in 2021) aus dem Liquidationsüberschuss sowie dem verbleibenden Vermögenswert zum 31.12.2024. 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 einbezahnten Nominalkapital (ohne Abwicklungsgebühr).



Beschlussfassungsergebnis

Ordentliche Beschlussfassung zum Geschäftsjahr 2023

Für das Geschäftsjahr 2023 wurde zum 28.07.2025 eine Beschlussfassung im schriftlichen Abstimmungsverfahren durchgeführt. Außer dem persönlich haftenden Gesellschafter und der Treuhandkommanditistin haben 36,11 % 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	99,41
2. Entlastung der Liquidatoren	90,83
3. Entlastung der Treuhandkommanditistin	95,14

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:	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 Kündigung Treugeber	142.926.532,47	EUR
	Summe:	-25.232.254,07	EUR
Anzahl Anteile:	119.183.137,87 EUR		
Haftung der Kommanditisten:	Beschränkt sich grundsätzlich auf die im Handelsregister eingetragene Hafteinlage in Höhe von EUR 11.918.280,00 (Stand 31.12.2024)		
Platzierung/Schließung:	4.054 (Stand 31.12.2024)		
Durchführung der Investitionen:	1996/1999		
Austritte:	keine		
Kündigung:	entfällt		
Rückabwicklung:	entfällt		

Investitionsteil Deutschland

Appartementhäuser 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

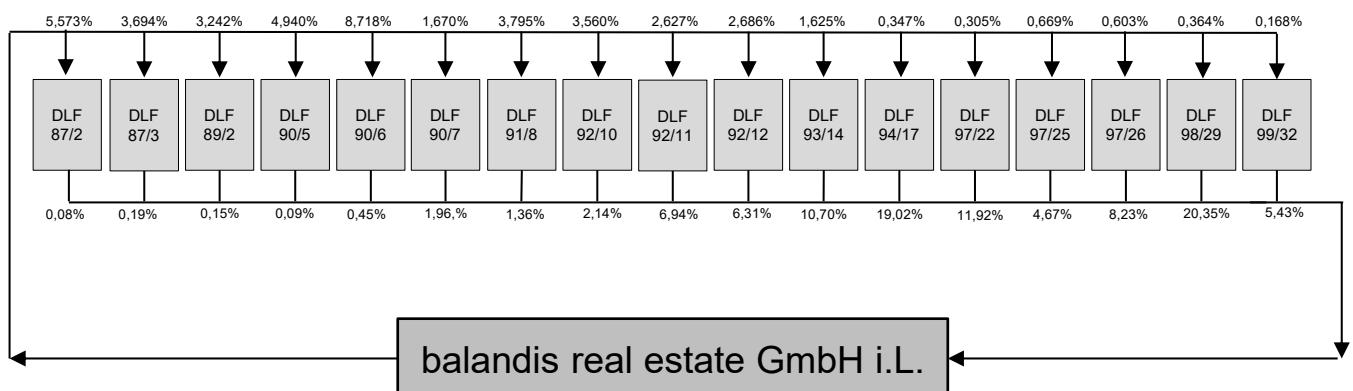
Am 16.12.2016 wurde der Verkauf beurkundet. Der Kaufpreis betrug EUR 24.700.000,00. Übergang von Nutzen und Lasten erfolgten nach Begleichung des Kaufpreises zum 01.04.2017.

Beteiligung

Es besteht eine Beteiligung an der balandis real estate GmbH i. L., Gräfelfing (Amtsgericht München HRB Nr. 286185), vormals balandis real estate ag, Gräfelfing. Das Stammkapital beträgt nach Kapitalherabsetzung im Jahr 2023 EUR 3.602.000,00. Davon hält unsere Gesellschaft EUR 429.226,00.



Organigramm der balandis real estate GmbH i. L. – Stand 31.12.2024



**Bilanz zum 31.12.2024**

AKTIVA	Buchwert 31.12.2024 EUR	Vorjahr 31.12.2023 EUR
A. Anlagevermögen		
Finanzanlagen		
Beteiligungen	7.487.754,63	7.482.374,63
B. Umlaufvermögen		
I. Forderungen u. sonst. Vermögensgegenstände		
Sonstige Vermögensgegenstände	106.375,90	6.249,77
II. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks	2.072.181,20	1.705.431,00
C. Nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag		
Nicht durch Vermögenseinlagen gedeckte Verlustanteile / Entnahmen beschränkt haftender Gesellschafter	83,79	98,83
	9.666.395,52	9.194.154,23

PASSIVA	Buchwert 31.12.2024 EUR	Vorjahr 31.12.2023 EUR
A. Eigenkapital		
I. Kapitalkonto I (Beteiligungskapital)		
1. Komplementärin	0,00	0,00
2. Kommanditisten	119.183.137,87	119.183.137,87
	119.183.137,87	119.183.137,87
II. Kapitalkonto II		
1. Komplementärin	0,00	0,00
2. Kommanditisten	-110.263.444,78	-110.767.344,22
	-110.263.444,78	-110.767.344,22
	8.919.693,09	8.415.793,65
B. Rückstellungen		
1. Steuerrückstellungen	0,00	17.032,00
2. Sonstige Rückstellungen	413.242,00	394.990,00
	413.242,00	412.022,00
C. Verbindlichkeiten		
1. Verbindlichkeiten aus Lieferungen u. Leistungen	10.903,89	3.194,80
2. Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	0,00	2.953,82
3. Sonstige Verbindlichkeiten	322.556,54	360.189,96
	333.460,43	366.338,58
	9.666.395,52	9.194.154,23

**Gewinn- und Verlustrechnung für den Zeitraum 01.01.2024 - 31.12.2024**

	2024 EUR	2023 EUR
1. Sonstige betriebliche Erträge	449.750,37	1.626,73
2. Sonstige betriebliche Aufwendungen	38.625,89	199.083,25
3. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	92.790,00	0,00
4. Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens	0,00	335.414,97
5. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	0,00	283,00
6. Jahresüberschuss (+) / Jahresfehlbetrag (-)	503.914,48	-533.154,49

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 im Handelsregister Stuttgart unter der Nr. HRA geführt.

Bei der Bilanzierung und Bewertung sind freiwillig 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 (fortgeföhrt) Anschaffungskosten unterschreiten.

Das Finanzanlagevermögen wird mit den unter Veräußerungsgesichtspunkten zu ermittelnden Zeitwerten bewertet, soweit diese die (fortgeföhrt) Anschaffungskosten unterschreiten.

Soweit der nach vorstehenden Grundsätzen ermittelte Wert von Gegenständen des Anlagevermögens über dem unter Veräußerungsgesichtspunkten zu ermittelnden Zeitwert am Abschlussstichtag liegt, wird dem durch außерplanmäßige 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

Auf die Beteiligung (Finanzanlage) an der balandis real estate GmbH i. L., Gräfelfing (vormals balandis real estate ag, Gräfelfing), wurde eine Zuschreibung in Höhe von EUR 5.380,00 (Vorjahr außerplanmäßige Abschreibung in Höhe von EUR 335.414,97) vorgenommen.

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

Bruttoanlagenspiegel

	Beteiligungen	FINANZANLAGEN	ANLAGEVERMÖGEN
	EUR	EUR	EUR
<u>Anschaffungs- / Herstellungskosten</u>			
Stand 01.01.2024	13.811.696,89	13.811.696,89	13.811.696,89
Stand 31.12.2024	13.811.696,89	13.811.696,89	13.811.696,89
<u>Kumulierte Abschreibungen</u>			
Stand 01.01.2024	6.329.322,26	6.329.322,26	6.329.322,26
Zuschreibungen	5.380,00	5.380,00	5.380,00
Stand 31.12.2024	6.323.942,26	6.323.942,26	6.323.942,26
<u>Buchwerte</u>			
Stand 31.12.2024	7.487.754,63	7.487.754,63	7.487.754,63
Stand 31.12.2023	7.482.374,63	7.482.374,63	7.482.374,63

**Umlaufvermögen****Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände**

Sowohl im Berichtsjahr als auch im Vorjahr bestehen am Bilanzstichtag keine Forderungen gegen Gesellschafter oder gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht.

Die sonstigen Vermögensgegenstände in Höhe von EUR 106.375,90 (Vorjahr EUR 6.249,77) betreffen im Berichtsjahr in voller Höhe Forderungen gegen das Finanzamt in Höhe von EUR 106.375,90 (Vorjahr EUR 5.270,03) und beinhalten im Berichtsjahr durch Betriebsprüfung festgestellte Umsatzsteuererstattungen für die Jahre 2017 bis 2020 in Höhe von EUR 96.807,71 sowie EUR 8.296,00 darauf entfallende Zinsen. Im Vorjahr waren zudem Forderungen gegen einen Dienstleister aus der Abrechnung der erbrachten Leistung in Höhe von EUR 979,74 enthalten.

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 2.072.181,20 (Vorjahr EUR 1.705.431,00) enthalten.

Nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag

Die nicht durch Vermögenseinlagen gedeckten Verlustanteile / Entnahmen beschränkt haftender Gesellschafter betragen EUR 83,79 (Vorjahr EUR 98,83). 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 01.01.2024	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 31.12.2024	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	-103.655,37	-167,86	-1.040.947,75	-1.144.770,98
- kumulierte Ergebnisse aus Abfindungsguthaben	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	-865.093,24	-2.488,16	-69.103.383,25	-69.970.964,65
Stand 01.01.2024	0,00	-1.468.360,61	-3.655,38	-109.295.427,06	-110.767.443,05
Jahresüberschuss	0,00	6.279,95	15,04	497.619,49	503.914,48
Abschläge auf Liquidationserlöse	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Kapitalkonto II					
Stand 31.12.2024	0,00	-1.462.080,66	-3.640,34	-108.797.807,57	-110.263.528,57
Buchwert Kapitalkonten I+II					
Stand 31.12.2024	0,00	23.222,26	-83,79	8.896.470,83	8.919.609,30
Nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag	0,00	0,00	83,79	0,00	83,79
Buchwert des Gesamtkapitals					
Stand 31.12.2024	0,00	23.222,26	0,00	8.896.470,83	8.919.693,09



Erläuterung:

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

Das Kapitalkonto II erhöhte sich im Berichtsjahr von EUR -110.767.443,05 um EUR 503.914,48 auf EUR -110.263.528,57. Die Veränderung ergibt sich aus dem Jahresüberschuss in Höhe von EUR 503.914,48.

Insgesamt erhöhte sich das Eigenkapital von EUR 8.415.694,82 auf EUR 8.919.609,30.

Im Berichtsjahr sind die Salden der Kapitalkonten I und II bei bestimmten Anteilen negativ, diese sind in der Position „Nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag“ dargestellt und werden gemäß § 264c Abs. 2 HGB auf der Aktivseite der Bilanz ausgewiesen.

Im Handelsregister sind als Hafteinlage EUR 11.918.280,00 eingetragen, so dass gemäß § 172 HGB in Höhe von EUR 3.001.755,27 die Haftung einzelner Kommanditisten wieder aufleben könnte.

Seit der Einführung des Ausschüttungswahlrechts konnten die Gesellschafter individuelle Ausschüttungen wählen, dadurch entwickelten sich ab dem Jahr 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.

Ausschüttungen erfolgen nicht mehr; es erfolgen ausschließlich noch Abschläge auf Liquidationserlöse. Im Jahr 2024 wurden keine Abschläge auf Liquidationserlöse geleistet.

Rückstellungen

Die Steuerrückstellungen betragen EUR 0,00 (Vorjahr EUR 17.032,00) und betrafen im Vorjahr Umsatzsteuernachzahlungen für die Jahre 2017 und 2018 einschließlich der aufgelaufenen Zinsen.

Die sonstigen Rückstellungen in Höhe von EUR 413.242,00 (Vorjahr EUR 394.990,00) bestehen im Wesentlichen aus Rückstellungen für Archivierungs- und Aufbewahrungskosten in Höhe von EUR 393.320,00 (Vorjahr EUR 393.320,00), Rechts- und Beratungskosten in Höhe von EUR 2.530,00 (Vorjahr EUR 950,00,00) sowie aus Rückstellungen für ausstehende Rechnungen.

Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten betragen insgesamt EUR 333.460,43 (Vorjahr EUR 366.338,58) und haben wie im Vorjahr eine Restlaufzeit bis zu einem Jahr.

Unter den Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von EUR 10.903,89 (Vorjahr EUR 3.194,80) sind Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern in Höhe von EUR 36,12 (Vorjahr EUR 1.704,84) enthalten.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht, betragen EUR 0,00 (Vorjahr EUR 2.953,82). Sie betrafen im Vorjahr in voller Höhe Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen gegenüber Gesellschaftern.

Die sonstigen Verbindlichkeiten sind Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern (Treugebern) in Höhe von EUR 322.556,54 (Vorjahr EUR 360.189,96) an die die bisher erfolgten Abschlagszahlungen auf Liquidationserlöse nicht ausbezahlt werden konnten.

In den sonstigen Verbindlichkeiten sind im Berichtsjahr wie 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 449.750,37 (Vorjahr EUR 1.626,76) betreffen im Wesentlichen Umsatzsteuererstattungen gemäß Betriebsprüfung für die Jahre 2012 bis 2020 in Höhe von EUR 434.800,86 (Vorjahr EUR 0,00), Erträge aus der Ausbuchung verjährter Verbindlichkeiten in Höhe von EUR 8.602,94 (Vorjahr EUR 0,00), Zuschreibungen auf Finanzanlagen in Höhe von EUR 5.380,00 (Vorjahr EUR 0,00) sowie Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen in Höhe von EUR 295,98 (Vorjahr EUR 1.553,90).

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen betragen insgesamt EUR 38.625,89 (Vorjahr EUR 199.083,251) und betreffen im Wesentlichen Rechts- und Beratungskosten in Höhe von EUR 33.413,83 (Vorjahr EUR 19.652,29), laufende Gebühren in Höhe von EUR 4.231,88 (Vorjahr EUR 9.332,63), Gebühren und Kosten der Veröffentlichung des Jahresabschlusses in Höhe von EUR 478,18 (Vorjahr EUR 972,03), Nebenkosten des Geldverkehrs in Höhe von EUR 502,00 (Vorjahr EUR 506,30) sowie im Vorjahr Aufwendungen aus der Erhöhung der Rückstellungen für Aufbewahrungskosten in Höhe von EUR 168.620,00.

Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge

Im Berichtsjahr sind Zinserträge in Höhe von EUR 92.790,00 (Vorjahr EUR 0,00) angefallen und resultierten in voller Höhe aus der Verzinsung von Umsatzsteuererstattungen für die Jahre 2012 bis 2020.

Zuschreibungen / Außerplanmäßige Abschreibungen auf Finanzanlagen

Im Berichtsjahr wurde eine Zuschreibung auf Finanzanlagen in Höhe von EUR 5.380,00 (Vorjahr außerplanmäßige Abschreibung in Höhe von EUR 335.414,97) vorgenommen.

Zinsen und ähnliche Aufwendungen

Die sonstigen Zinsaufwendungen betrafen im Vorjahr in voller Höhe Aufwendungen gemäß § 233a AO in Höhe von EUR 283,00.

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.

4. Nachtragsbericht

Nach dem Bilanzstichtag ergaben sich folgende wesentliche Ereignisse:

Die balandis real estate GmbH i. L. vollzog, nachdem die nach Kapitalherabsetzung sowie der Auflösung zu beachtenden gesetzlichen Sperrfristen abgelaufen waren, am 10.06.2025 eine Teilrückführung des Kapitals aus der Herabsetzung des Gesellschaftskapitals im Jahr 2023 an die Gesellschafter.

Von den ausgezahlten EUR 20.000.000,00 entfiel, gemäß ihrem Kapitalanteil, ein Betrag in Höhe von EUR 2.383.264,85 auf die Dreiländer Beteiligung Objekt - Wuppertal DLF 97/22 - KC Beteiligungs GmbH & Co. KG 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 (heute balandis real estate GmbH i. L., Gräfelfing), und der fidelius Stuttgart GmbH, Stuttgart, jeweils eine 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 31.12.2024 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 31.12.2024 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 31.12.2024 EUR 117.694.278,40 (98,7508 %).

Ergebnisverwendung

Der Jahresüberschuss des Geschäftsjahres in Höhe von EUR 503.914,48 (Vorjahr Jahresfehlbetrag in Höhe von EUR 533.154,49) wurde den jeweiligen Kapitalkonten gutgeschrieben (Vorjahr belastet).

Im Geschäftsjahr 2024 wurden keine Abschläge auf Liquidationserlöse vorgenommen.

