



## Geschäftsbericht 2020

DLF 93/14



Dreiländer Beteiligung Objekt  
DLF 93/14 - 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: April 2022



**Inhalt**

	Seite
Bericht der Liquidatoren	2
Eckdaten	3
Bilanz zum 31.12.2020	6
Gewinn- und Verlustrechnung	7
Anhang	8



**Bericht der Liquidatoren zum Stand der Liquidation für den Zeitraum 01.01.2020 bis zum 31.12.2021**

Im Dezember 2020 wurde auf der Ebene der balandis real estate ag die Immobilie Forum Office Park (in Raleigh, NC, USA) verkauft. Der Übergang und die Kaufpreiszahlung erfolgten am 21.01.2021. Aus dem Erlös flossen US-\$ 100 Mio. an die balandis real estate ag.

Die balandis real estate ag schüttete danach einen Betrag in Höhe von netto EUR 107,7 Mio. an die 17 DL-Fonds (Aktionäre) aus, darunter auch an unsere Gesellschaft.

Im 4. Quartal 2021 konnte daher seitens der DL-Fonds eine weitere Teilauszahlung aus dem Liquidationsüberschuss an die Treugeber und Gesellschafter erfolgen.

Das verbleibende Vermögen unserer Gesellschaft besteht nach dieser Teilauszahlung mittelbar nur noch aus der Beteiligung an dem US-Immobilien-Komplex Peachtree Center in Atlanta (GA, USA) sowie aus Liquiditätsreserven. Das Peachtree Center wird über die balandis real estate ag gehalten, die daran mittelbar zu 65 % beteiligt ist.

Aktuell ist der General Partner dieser Beteiligung, der die verbleibenden 35 % hält, mit diversen Interessenten mit dem Ziel der Veräußerung im Gespräch.

Das Peachtree Center (peachtreecenter.com) besteht aus 6 Bürogebäuden mit jeweils 24 – 28 Stockwerken, einer 4-stöckigen Einkaufs- und Food-Mall und 4.191 Stellplätzen in und außerhalb von 3 Parkgaragen. Die vermietbare Fläche beläuft sich auf 2,483 Mio. Square Feet bzw. ca. 230.707 Quadratmeter. Neben der schieren Größe werden die Verkaufsbemühungen auch durch die sehr komplexen Eigentümerstrukturen der diversen Grundstücke beeinflusst. Diese stehen nur teilweise im direkten Eigentum und werden zu weiteren Teilen als Erbbaurecht nach US-Recht gehalten.

Die Höhe des Wertes dieser Immobilien-Beteiligung ist abhängig vom Veräußerungserlös und dem dann gültigen Wechselkurs des US-Dollar zum Euro.

Erst nach Veräußerung dieses Immobilienanteils wird eine abschließende Ermittlung des dann noch bestehenden Rest-Liquidationsüberschusses möglich sein.

**Stand der Betriebsprüfung**

Die Prüfung der DL-Fonds DLF 92/11, DLF 92/12, DLF 93/14, DLF 94/17, DLF 97/22, DLF 97/25, DLF 97/26 und DLF 98/29 für die Jahre 2012 bis 2016 ist - Stand April 2022 - vom Finanzamt Tauberbischofsheim unterbrochen worden, um Rat von der Oberfinanzdirektion einzuholen. Eine gütliche Einigung im Laufe des Jahres 2022 wird angestrebt.

DREILÄNDER BETEILIGUNG OBJEKT  
DLF 93/14 - KC Beteiligungs GmbH & Co. KG i. L.  
vertreten durch die Liquidatoren

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

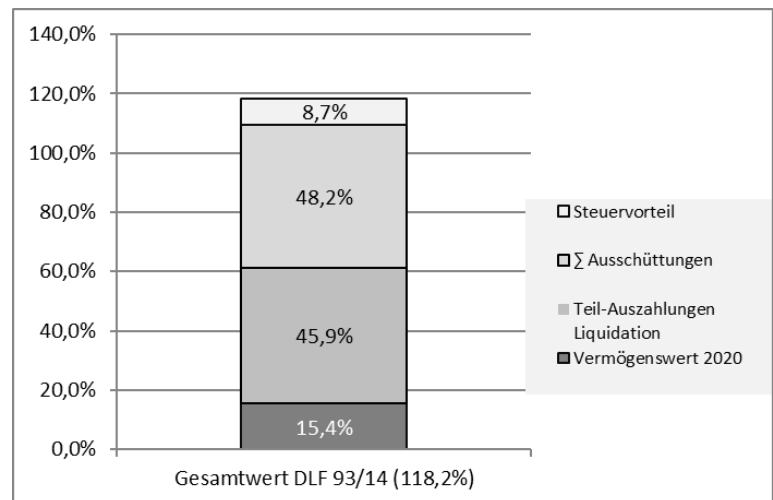
Helmut Cantzler - Geschäftsführer  
der ATC Treuhandgesellschaft mbH  
(Treuhandkommanditistin und Liquidatorin)



## 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 (45,9 % in 2020) aus dem Liquidationsüberschuss sowie dem verbleibenden Vermögenswert zum 31.12.2020. 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 2019

Für das Geschäftsjahr 2019 wurde zum 21.05.2021 eine Beschlussfassung im schriftlichen Abstimmungsverfahren durchgeführt. Außer dem persönlich haftenden Gesellschafter und der Treuhandkommanditistin haben 55,36 % 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	99,69
2.	Entlastung der Liquidatoren	95,32
3.	Entlastung der Treuhandkommanditistin	98,12

Damit wurde allen Beschlussanträgen mit der erforderlichen Mehrheit zugestimmt.



## Fondsdaten

Firma:	Dreiländer Beteiligung Objekt DLF 93/14 – KC Beteiligungs GmbH & Co. KG i. L.		
Handelsregister:	Stuttgart HRA 728939 (vormals München HRA 68948)		
Tag der Eintragung:	AG Stuttgart 08.08.2013 (vormals AG München 31.03.1993)		
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 31.12.2043.		
Gesellschafter:	Komplementärin:		
	KC Beteiligungs GmbH		0,00 EUR
	Kommanditisten:		
	ATC Treuhandgesellschaft mbH		2.130,04 EUR
	Private Equity Consult GmbH		1.945.465,60 EUR
	Treugeber		190.765.557,33 EUR
	Kündigung Treugeber		<u>-17.281.666,18 EUR</u>
	Summe:		<u>175.431.486,79 EUR</u>
Anzahl Anteile:	5.176 (Stand 31.12.2020)		
Haftung der Kommanditisten:	Beschränkt sich grundsätzlich auf die im Handelsregister eingetragene Hafteinlage in Höhe von EUR 17.543.100,00 (Stand 31.12.2020).		
Platzierung/Schließung:	1993/1994		
Durchführung der Investitionen:	1993-1997		
Austritte:	keine		
Kündigungen:	entfällt		
Rückabwicklung:	entfällt		

## Investitionsteil Deutschland

### Neue Flora, Hamburg

Am 24.10.2018 wurde der Verkauf beurkundet. Der Kaufpreis betrug EUR 69.577.770,00. Übergang von Nutzen und Lasten erfolgten nach Begleichung des Kaufpreises zum 01.03.2019.

### Wohn- und Geschäftshaus Leipziger-/Pölbitzerstraße, Zwickau

### Wohn- und Geschäftshaus Marienstraße, Zwickau

### Bürohaus Äußere Schneeberger-/Breithauptstraße, Zwickau

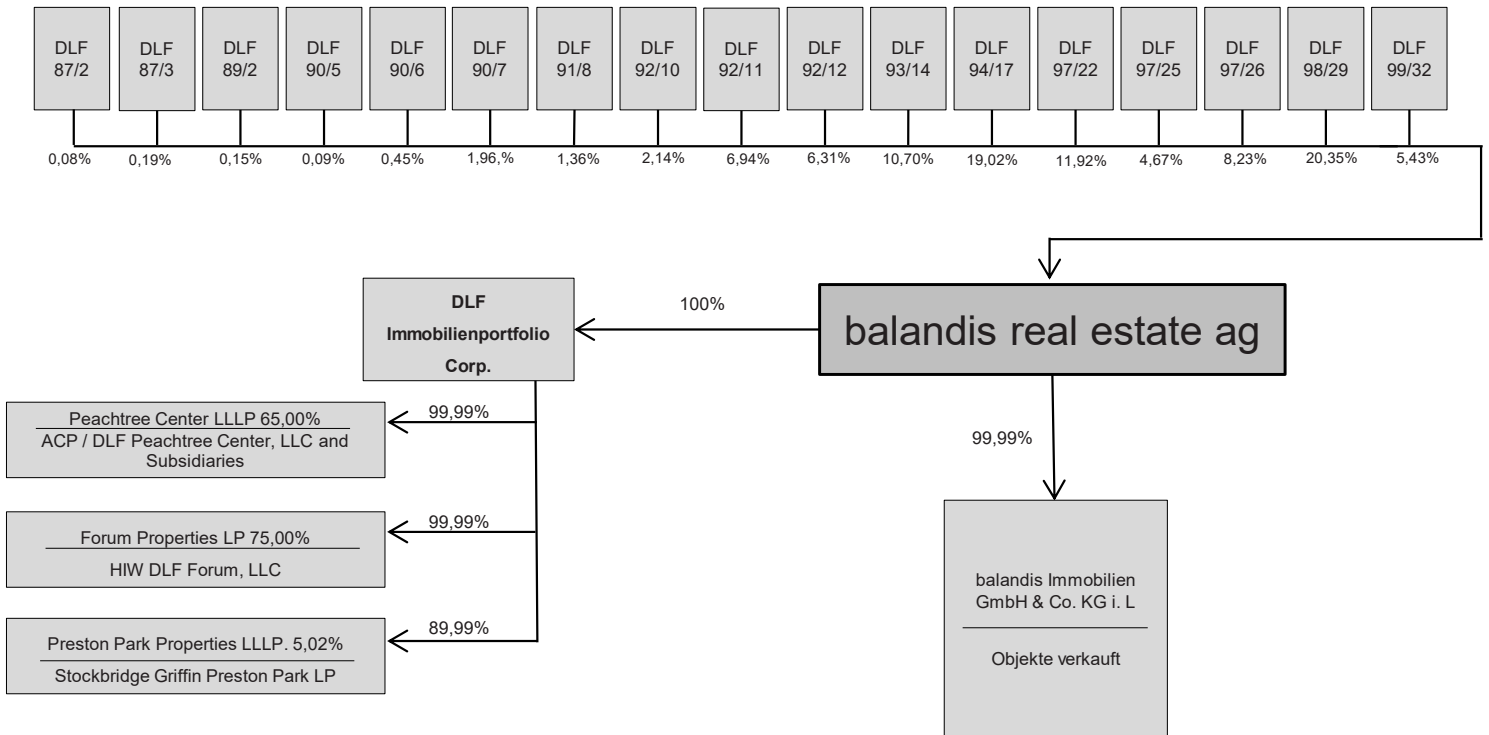
Am 30. März 2016 wurde der Verkauf für o.g. Geschäftshäuser beurkundet. Der Kaufpreis betrug insgesamt EUR 4.350.000,00. Übergang von Nutzen und Lasten erfolgten nach Begleichung des Kaufpreises zum 01.05.2016.

## 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 3.855.458.



Organigramm der balandis real estate ag – Stand 31.12.2020





## DLF 93/14 Geschäftsbericht 2020

### Bilanz zum 31. 12. 2020

	Buchwert 31.12.2020 EUR	Vorjahr 31.12.2019 EUR	Buchwert 31.12.2020 EUR	Vorjahr 31.12.2019 EUR
<b>AKTIVA</b>				
<b>A. Anlagevermögen</b>				
I. Immaterielle Vermögensgegenstände				
1. Selbst geschaffene gew erbl. Schutzr. u. ähnl. Rechte u. Werte	0,00	0,00		
2. Entgeltlich erworbene Konzessionen, gew erbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	0,00	0,00		
3. Geschäfts- oder Firmenwert	0,00	0,00		
4. Geleistete Anzahlungen	0,00	0,00		
<b>II. Sachanlagen</b>				
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Bauten einschl. d. Bauten auf fremden Grundst.	0,00	0,00		
2. Technische Anlagen und Maschinen	0,00	0,00		
3. Andere Anlagen, Betriebs- u. Geschäftsausst.	0,00	0,00		
4. Geleistete Anzahlungen u. Anlagen im Bau	0,00	0,00		
<b>III. Finanzanlagen</b>				
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	0,00	0,00		
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	0,00	0,00		
3. Beteiligungen	22.409.236,01	22.870.837,37		
4. Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	0,00	0,00		
5. Wertpapiere des Anlagevermögens	0,00	0,00		
6. Sonstige Ausleihungen	0,00	0,00		
<b>B. Umlaufvermögen</b>				
I. Forderungen u. sonst. Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus Lieferungen u. Leistungen	549,78	2.547,05		
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	0,00	0,00		
3. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	0,00	0,00		
4. Sonstige Vermögensgegenstände	30.086,92	1.138.777,75		
	30.636,70	1.141.324,80		
<b>II. Wertpapiere</b>	0,00	0,00		
<b>III. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks</b>	6.132.695,65	5.654.698,58		
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>	0,00	0,00		
	<u>28.572.568,36</u>	<u>29.666.860,75</u>		
<b>PASSIVA</b>				
<b>A. Eigenkapital</b>				
I. Kapitalkonto I (Beteiligungskapital)				
1. Komplementärin	0,00	0,00		
2. Kommanditisten	175.431.486,79	175.431.486,79		
	<u>175.431.486,79</u>	<u>175.431.486,79</u>		
II. Kapitalkonto II				
1. Komplementärin	0,00	0,00		
2. Kommanditisten	-148.411.282,40	-147.559.637,01		
	<u>-148.411.282,40</u>	<u>-147.559.637,01</u>		
	<u>27.020.204,39</u>	<u>27.871.849,78</u>		
<b>B. Rückstellungen</b>				
1. Rückst. f. Pensionen u. ähnliche Verpf.	0,00	0,00		
2. Steurrückstellungen	239.700,00	220.000,00		
3. Sonstige Rückstellungen	506.030,00	314.153,00		
	<u>745.730,00</u>	<u>534.153,00</u>		
<b>C. Verbindlichkeiten</b>				
1. Anleihen	0,00	0,00		
2. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	0,00	0,00		
3. Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	0,00	0,00		
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen u. Leistungen	11.131,35	52.851,07		
5. Verbindlichkeiten aus der Annahme gezogener Wechsel und der Ausstellung eigener Wechsel	0,00	0,00		
6. Verbindlichkeiten gegenüber verbund. Unternehmen	0,00	0,00		
7. Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	7.373,75	5.124,74		
8. Sonstige Verbindlichkeiten	788.128,87	1.202.882,16		
	<u>806.633,97</u>	<u>1.260.857,97</u>		
<b>D. Rechnungsabgrenzungsposten</b>	0,00	0,00		
	<u>28.572.568,36</u>	<u>29.666.860,75</u>		





## Gewinn- und Verlustrechnung für den Zeitraum 01.01.2020 - 31.12.2020

	GuV- Rechnung 2020 EUR	GuV- Rechnung 2019 EUR
1. Umsatzerlöse	0,00	923.195,00
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestands an fertigen und unfertigen Erzeugnissen	0,00	0,00
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	0,00	0,00
4. Sonstige betriebliche Erträge	10.555,97	31.534.781,91
5. Materialaufwand		
a) Aufwendungen für Roh- Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren	8,15	185.678,38
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	3,17	330.666,34
	<u>11,32</u>	<u>516.344,72</u>
6. Personalaufwand	0,00	0,00
7. Abschreibungen		
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	0,00	245.855,62
b) auf Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens, soweit diese die in der Kapitalgesellschaft üblichen Abschreibungen überschreiten	0,00	0,00
	<u>0,00</u>	<u>245.855,62</u>
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	376.520,16	2.080.386,50
9. Erträge aus Beteiligungen	0,00	0,00
10. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	0,00	0,00
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	31,48	4.859,56
12. Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens	461.601,36	0,00
13. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	11.700,00	33.300,00
14. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	0,00	0,00
15. Ergebnis nach Steuern	<u>-839.245,39</u>	<u>29.586.949,63</u>
16. Sonstige Steuern	<u>12.400,00</u>	<u>219.043,46</u>
17. Jahresüberschuss (+) / Jahresfehlbetrag (-)	<u><u>-851.645,39</u></u>	<u><u>29.367.906,17</u></u>



## **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 DLF 93/14 - KC Beteiligungs GmbH & Co. KG i. L. wird seit 08. August 2013 im Handelsregister Stuttgart unter der Nr. HRA 728939 geführt.

Bei der Bilanzierung und Bewertung sind die Vorschriften für große Kapitalgesellschaften angewandt worden. Für die Gliederung der Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gemäß § 275 Abs. 2 HGB gewählt. Auf Grund des Liquidationsbeschlusses kommt es mit Wirkung des Ablaufes des 30.06.2014 nach § 252 Abs. 2 HGB zu einem Wegfall der Going-Concern-Annahme. Vermögensgegenstände werden, wie im Vorjahr, mit dem unter Veräußerungsgesichtspunkten zu ermittelnden Zeitwerten bewertet, soweit diese die (fortgeführten) Anschaffungskosten unterschreiten.

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

Soweit der nach vorstehenden Grundsätzen ermittelte Wert von Gegenständen des Anlagevermögens, über dem unter Veräußerungsgesichtspunkten zu ermittelndem Zeitwert am Abschlussstichtag liegt, wird dem durch außerplanmäßige Abschreibungen Rechnung getragen. Stellt sich in einem späteren Geschäftsjahr heraus, dass die Gründe hierfür nicht mehr bestehen, so wird der Betrag dieser Abschreibungen im Umfang der Werterhöhungen unter Berücksichtigung der Abschreibungen, die inzwischen vorzunehmen gewesen wären, zugeschrieben. Als relevanter Zeitwert wurden bei dem Immobilienvermögen die Wertansätze der voraussichtlichen Verkaufserlöse und bei dem Finanzanlagevermögen 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 erfolgte eine außerplanmäßige Abschreibung auf die Unternehmensbeteiligung balandis real estate ag in Höhe von EUR 461.601,36 (Vorjahr Zuschreibung in Höhe von EUR 1.093.728,25).

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

##### Bruttoanlagespiegel

	Anschaffungs- / Herstellungskosten			Kumulierte Abschreibungen			Buchwerte	
	Stand 01.01.2020	Abgänge	Stand 31.12.2020	Stand 01.01.2020	Zugänge	Stand 31.12.2020	31.12.2020	31.12.2019
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
balandis real estate AG	24.165.308,89	0,00	24.165.308,89	1.294.471,52	461.601,36	1.756.072,88	22.409.236,01	22.870.837,37
Beteiligungen	24.165.308,89	0,00	24.165.308,89	1.294.471,52	461.601,36	1.756.072,88	22.409.236,01	22.870.837,37
<b>FINANZANLAGEN</b>	<b>24.165.308,89</b>	<b>0,00</b>	<b>24.165.308,89</b>	<b>1.294.471,52</b>	<b>461.601,36</b>	<b>1.756.072,88</b>	<b>22.409.236,01</b>	<b>22.870.837,37</b>
<b>ANLAGEVERMÖGEN</b>	<b>24.165.308,89</b>	<b>0,00</b>	<b>24.165.308,89</b>	<b>1.294.471,52</b>	<b>461.601,36</b>	<b>1.756.072,88</b>	<b>22.409.236,01</b>	<b>22.870.837,37</b>

#### Umlaufvermögen

##### Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen nach pauschalierter Einzelwertberichtigung in Höhe von EUR 549,78 (Vorjahr EUR 2.547,05) betreffen Forderungen aus ausstehenden Mieten.

Zum Bilanzstichtag sowie im Vorjahr bestanden keine Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht.

Die sonstigen Vermögensgegenstände in Höhe von EUR 30.086,92 (Vorjahr EUR 1.138.777,75) bestehen im Berichtsjahr aus debitorischen Kreditoren in Höhe von EUR 707,30 (Vorjahr EUR 0,00) sowie Forderungen gegen das Finanzamt aus Umsatzsteuern in Höhe von EUR 29.379,62 (Vorjahr EUR 0,00). Im Vorjahr bestanden die sonstigen Vermögensgegenstände aus Forderungen der beiden letzten Kaufpreistraten des Objektes Neue Flora in Höhe von EUR 1.000.000,00, aus weiterberechneten Kosten an den neuen Eigentümer der „Neue Flora“ für Betriebskosten 2019 in Höhe von EUR 95.927,01 sowie aus Forderungen aus der Versicherungsbeitragsrückerstattung „Neue Flora“ in Höhe von EUR 33.735,31.

Unter den sonstigen Vermögensgegenständen sind Forderungen gegen Gesellschafter in Höhe von EUR 707,30 (Vorjahr EUR 0,00) 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 6.132.695,65 (Vorjahr EUR 5.654.698,58) enthalten.



## Passiva

### Eigenkapital

Das Eigenkapital entwickelt sich wie folgt:

	Komple- mentärin	Private Equity Consult GmbH	ATC Treuhand- gesellschaft mbH	Treugeber	Gesamt
	EURO	EURO	EURO	EURO	EURO
<b>Kapitalkonto I</b>					
Beiligungskapital	0,00	1.945.465,60	2.130,04	173.483.891,15	175.431.486,79
Ausstehende Einlagen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Stand 01.01.2020</b>	<b>0,00</b>	<b>1.945.465,60</b>	<b>2.130,04</b>	<b>173.483.891,15</b>	<b>175.431.486,79</b>
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
<b>Kapitalkonto I</b>					
<b>Stand 31.12.2020</b>	<b>0,00</b>	<b>1.945.465,60</b>	<b>2.130,04</b>	<b>173.483.891,15</b>	<b>175.431.486,79</b>
<b>Kapitalkonto II</b>					
- Agio	0,00	0,00	0,00	8.674.192,51	8.674.192,51
- kumulierte Jahresergebnisse	0,00	105.055,60	124,49	8.595.622,05	8.700.802,14
- kumulierte Ausschüttungen	0,00	-818.007,86	-920,29	-83.357.613,25	-84.176.541,40
- kumulierte Abschläge auf Liquidationserlöse	0,00	-891.989,61	-1.023,71	-79.865.076,94	-80.758.090,26
<b>Stand 01.01.2020</b>	<b>0,00</b>	<b>-1.604.941,87</b>	<b>-1.819,51</b>	<b>-145.952.875,63</b>	<b>-147.559.637,01</b>
Veränderungen durch Kapitalreduzierungen					
- Agio	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- kumulierte Jahresergebnisse	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- kumulierte Ausschüttungen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- kumulierte Abschläge auf Liquidationserlöse	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Ergebnis aus Abfindungsguthaben	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Jahresfehlbetrag	0,00	-9.444,42	-10,34	-842.190,63	-851.645,39
Abschläge auf Liquidationserlöse	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Kapitalkonto II</b>					
<b>Stand 31.12.2020</b>	<b>0,00</b>	<b>-1.614.386,29</b>	<b>-1.829,85</b>	<b>-146.795.066,26</b>	<b>-148.411.282,40</b>
<b>Buchwert Kapitalkonten I+II</b>					
<b>Stand 31.12.2020</b>	<b>0,00</b>	<b>331.079,31</b>	<b>300,19</b>	<b>26.688.824,89</b>	<b>27.020.204,39</b>



**Erläuterung:**

Das Kapitalkonto I beträgt im Berichtsjahr unverändert zum Vorjahr EUR 175.431.486,79.

Das Kapitalkonto II veränderte sich im Berichtsjahr von EUR -147.559.637,01 um EUR -851.645,39 auf EUR -148.411.282,40. Die Veränderung ergibt sich durch den Jahresfehlbetrag in Höhe von EUR 851.645,39.

Insgesamt reduziert sich das Eigenkapital somit von EUR 27.871.849,78 auf EUR 27.020.204,39.

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 ausschließlich noch Abschläge auf Liquidationserlöse.

Rückstellungen

Die Steuerrückstellungen betreffen mit EUR 239.700,00 (Vorjahr EUR 220.000,00) Umsatzsteuernachzahlungen, einschließlich Zinsen für die Jahre 2012 bis 2020, aufgrund der bisher noch nicht abgeschlossenen Betriebsprüfung, die für die Jahre 2012 bis 2016 angeordnet wurde.

Die sonstigen Rückstellungen in Höhe von EUR 506.030,00 (Vorjahr EUR 314.153,00) bestehen im Wesentlichen aus Rückstellungen für Archivierungs- und Aufbewahrungskosten, Rechts- und Beratungskosten, Rückerstattungsverpflichtungen für Vorauszahlungen von anrechenbaren Steuern an die balandis real estate ag sowie für ausstehende Rechnungen.

Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten betragen EUR 806.633,97 (Vorjahr EUR 1.260.857,97).

Unter den Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sind Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern in Höhe von EUR 127,26 (Vorjahr EUR 2.983,48) enthalten.

Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht, sind im Jahr 2020 in Höhe von EUR 7.373,75 (Vorjahr EUR 5.124,74) angefallen. Diese betreffen im Berichtsjahr sowie im Vorjahr in voller Höhe Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern.

Unter den sonstigen Verbindlichkeiten sind Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern in Höhe von EUR 788.128,87 (Vorjahr EUR 1.142.051,80) 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	11.131,35	11.131,35	0,00	0,00	0,00
Vorjahr	52.851,07	52.851,07	0,00	0,00	0,00
Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	7.373,75	7.373,75	0,00	0,00	0,00
Vorjahr	5.124,74	5.124,74	0,00	0,00	0,00
Sonstige Verbindlichkeiten	788.128,87	788.128,87	0,00	0,00	0,00
Vorjahr	1202.882,16	1202.882,16	0,00	0,00	0,00
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>806.633,97</b>	<b>806.633,97</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
Vorjahr	1260.857,97	1260.857,97	0,00	0,00	0,00

In den sonstigen Verbindlichkeiten sind keine Verbindlichkeiten aus Steuern (Vorjahr EUR 60.830,36) enthalten.

### 3. Gewinn und Verlustrechnung

#### Umsatzerlöse

Im Berichtsjahr wurden keine Umsatzerlöse erzielt (Vorjahr EUR 923.195,00). Die Immobilien wurden im Jahr 2016 und im Jahr 2019 veräußert. Im Vorjahr wurde die Umsatzerlöse in Höhe von EUR 923.195,00 hauptsächlich durch die Vermietung des Objektes Neue Flora in Hamburg für Januar und Februar 2019 erzielt.

#### Sonstige betriebliche Erträge und Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Erträge in Höhe von EUR 10.555,97 (Vorjahr EUR 31.534.781,91) resultieren im Wesentlichen aus Erträgen aus der Auflösung von Rückstellungen in Höhe von EUR 4.052,50 (Vorjahr EUR 40.109,73) sowie aus abgeschriebenen Forderungen in Höhe von EUR 6.501,86 (Vorjahr EUR 2.414.199,28).

Im Vorjahr bestanden die sonstigen betrieblichen Erträge außerdem noch aus dem Mehrerlös aus Anlagenabgang in Höhe von EUR 27.910.242,94, welcher Erträge von außergewöhnlicher Bedeutung darstellten, aus der Zuschreibung auf Finanzanlagen in Höhe von EUR 1.093.728,25, aus Versicherungserstattungen in Höhe von EUR 3.421,00 sowie Erträgen aus der Auflösung von Einzelwertberichtigungen in Höhe von EUR 71.373,01.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen betragen insgesamt EUR 376.520,16 (Vorjahr EUR 2.080.386,50) und betreffen hauptsächlich Aufwendungen aus laufende Gebühren in Höhe von EUR 71.895,54 (Vorjahr EUR 1.951.025,66), Rechts- und Beratungskosten in Höhe von EUR 41.942,06 (Vorjahr EUR 70.822,28), Rückerstattungsverpflichtungen für Vorauszahlungen von anrechenbaren Steuern für Vorjahre in Höhe von EUR 233.240,00 (Vorjahr EUR 0,00) sowie Nebenkosten des Geldverkehrs in Höhe von EUR 25.160,45 (Vorjahr EUR 25.729,34).



#### Materialaufwand

Die Aufwendungen für Betriebsstoffe und bezogene Waren in Höhe von EUR 8,15 (Vorjahr EUR 185.678,38) betreffen Aufwendungen für Betriebskosten. Die Aufwendungen für bezogene Leistungen in Höhe von EUR 3,17 (Vorjahr EUR 330.666,34) setzen sich aus Aufwendungen für Instandhaltungen in Höhe von EUR 3,17 (Vorjahr EUR 325.996,25) sowie in Höhe von EUR 0,00 (Vorjahr EUR 4.670,09) für Wartungen zusammen. Die gesamten Aufwendungen für das Berichtsjahr betreffen in voller Höhe Aufwendungen für die im Vorjahr durchgeführte Maßnahmen.

#### Abschreibungen

Im Vorjahr betrafen die Abschreibungen auf Sachanlagen und immaterielle Vermögensgegenstände planmäßige Abschreibungen in Höhe von EUR 245.855,62.

#### Zinserträge

Die Zinserträge in Höhe von EUR 31,48 (Vorjahr EUR 4.859,56) betreffen Zinsen aus Quellensteuern in Höhe von EUR 31,48 (Vorjahr EUR 3.891,52) sowie im Vorjahr Tagesgeldzinsen in Höhe von EUR 968,04.

#### Zuschreibungen / Außerplanmäßige Abschreibungen auf Finanzanlagen

Im Berichtsjahr wurde eine außerplanmäßige Abschreibung auf Finanzanlagen in Höhe von EUR 461.601,36 (Vorjahr Zuschreibung auf Finanzanlagen in Höhe von EUR 1.093.728,25) vorgenommen.

#### Zinsaufwendungen

Die Zinsaufwendungen in Höhe von EUR 11.700,00 (Vorjahr EUR 33.300,00) resultieren aus Aufwendungen aus der Aufzinsung der Rückstellung für Archivierung und Aufbewahrung in Höhe von EUR 4.400,00 (Vorjahr EUR 7.300,00) sowie Zinsaufwendungen nach §233a AO in Höhe von EUR 7.300,00 (Vorjahr EUR 26.000,00).

#### Steuern

Bei den ausgewiesenen Steuern in Höhe von EUR 12.400,00 (Vorjahr EUR 219.043,46) handelt es sich um mögliche Nachzahlungen aus Umsatzsteuer (siehe Rückstellungen) sowie im Vorjahr um Grundsteuern in Höhe von EUR 25.043,46.

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**

Es sind folgende Ereignisse von besonderer Bedeutung für die Finanz-, Vermögens- und Ertragslage seit Beginn des Geschäftsjahres 2021 eingetreten:

Das Objekt Forum in Raleigh (NC) , an dem die Gesellschaft über die balandis real estate AG beteiligt ist, wurde Ende 2020, mit wirtschaftlichem Übergang im Januar 2021, verkauft. Hierbei konnte in etwa der Verkehrswert in US-Dollar, der vor Beginn der Corona-Pandemie festgestellt wurde, erzielt werden. Der Wert des Objekts Peachtree Center in Atlanta (GA) ist durch die Corona bedingten Unsicherheiten beeinflusst. Eine abschließende Beurteilung ist zum jetzigen Zeitpunkt nicht möglich.



## **5. Sonstige Angaben**

### **Organe der Gesellschaft**

Die Geschäftsführung erfolgte bis zum 30.06.2014 durch die persönlich haftende Gesellschafterin und durch die ehemalige Kommanditistin balandis Verwaltungs GmbH mit Sitz in Stuttgart. Beide waren je einzeln geschäftsführungsbefugt. 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 hatten mit Urkunde des Notars Seibold, Stuttgart, Urkundenrolle Nr. 2277 / 2014 G vom 11.09.2014 der balandis real estate ag, Gräfelfing, und der balandis Verwaltungs GmbH, Stuttgart, jeweils Vollmacht zur Einzelvertretung der Kommanditgesellschaft, der persönlich haftenden Gesellschafterin beziehungsweise der Liquidatoren, erteilt.

Wegen Eröffnung des Insolvenzverfahrens über das Vermögen der balandis Verwaltung GmbH am 01.06.2018 beim Amtsgericht Stuttgart (AZ IN 197/18) wurde diese Vollmacht zurückgezogen. Mit Urkunde des Notars Seibold, Stuttgart, Urkundenrolle Nr. 1148 / 2018 G vom 19.06.2018, wurden der balandis real estate ag, Gräfelfing, und der fidelius Stuttgart GmbH, Stuttgart, jeweils eine Vollmacht zur Einzelvertretung der Kommanditgesellschaft sowie der persönlich haftenden Gesellschafterin beziehungsweise der Liquidatoren 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 Gusti Nyoman Suarningsih und Walter Fink. Sitz der Gesellschaft ist Stuttgart.

Das Beteiligungskapital an der Dreiländer Beteiligung Objekt DLF 93/14 - KC Beteiligungs GmbH & Co. KG i. L. wurde am 26.02.2014 von der KC Beteiligungs GmbH übernommen und beträgt zum Bilanzstichtag 31.12.2020 EUR 1.945.465,60 (Beteiligung 1,1090 %).

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 93/14 - KC Beteiligungs GmbH & Co. KG i. L. beträgt zum Bilanzstichtag 31.12.2020 EUR 2.130,04 (0,0012 %).

### Treugeber

Der auf Treugeber entfallende, von der Kommanditistin ATC Treuhandgesellschaft mbH als Treuhänderin gehaltene Anteil am Nominalkapital (Beteiligungskapital) der Dreiländer Beteiligung Objekt DLF 93/14 - KC Beteiligungs GmbH & Co. KG i. L. beträgt zum Bilanzstichtag 31.12.2020 EUR 173.483.891,15 (98,8898 %).

### **Ergebnisverwendung**

Der Jahresfehlbetrag des Geschäftsjahres in Höhe von EUR 851.645,39 (Vorjahr Jahresüberschuss in Höhe von EUR 29.367.906,17) wurde den jeweiligen Kapitalkonten belastet bzw. gutgeschrieben.

Im Geschäftsjahr 2020 wurden keine Abschläge auf Liquidationserlöse (Vorjahr EUR 80.500.260,60) inkl. anrechenbarer Kapitalertragsteuer und Solidaritätszuschlag vorgenommen.









