



Geschäftsbericht 2019

DLF 94/17



Dreiländer Beteiligung Objekt DLF 94/17 -
KC Beteiligungs GmbH & Co. KG i. L.

Impressum:

Druck

Computershare Communication Services GmbH

Gedruckt auf umweltfreundlichem,
chlorfrei gebleichtem Papier.

Alle Rechte vorbehalten

Auflage:

1. Auflage

Stand: April 2021



Inhalt

	Seite
Das Jahr 2019 aus der Sicht der Liquidatoren	2
Eckdaten	3
Bilanz zum 31.12.2019	6
Gewinn- und Verlustrechnung	7
Anhang	8
Bestätigungsvermerk	15

Hinweis zur Einnahmen-Überschuss-Rechnung für die Zeit vom 01.01.2019 bis zum 31.12.2019

Die Steuererklärungen für die Jahre 2012 bis einschließlich 2018, die auf Einnahmen-Überschuss-Rechnungen basieren, wurden bei dem für die 17 DL-Fonds zuständigen Finanzamt Tauberbischofsheim eingereicht.

Für einen Teil der DL-Fonds wurden für die Jahre 2012 bis 2018 bereits Feststellungsbescheide erlassen und für einen anderen Teil sind die Jahre ab 2014 noch offen.

Darüber hinaus wurde im Oktober 2018 turnusgemäß vom Finanzamt Tauberbischofsheim eine Betriebsprüfung für die DL-Fonds 9211 bis 9829 für die Jahre 2012 – 2016 und vom Finanzamt München für die balandis real estate ag für die Jahre 2013 bis 2016 angeordnet.

Durch die Betriebsprüfung werden sämtliche Verjährungsfristen für die geprüften DL-Fonds außer Kraft gesetzt.

Zur steuerlichen Begleitung der Betriebsprüfung und für die Erstellung der Steuererklärungen ab 2019 wurde von den DL-Fonds und der balandis real estate ag eine spezialisierte Steuerkanzlei beauftragt.

Der Termin für die Abgabe der Steuerklärung für das Jahr 2019 wurde Corona bedingt auf den 31.08.2021 verlängert.

Die Steuerkanzlei geht davon aus, dass die Betriebsprüfung vor Ende August 2021 abgeschlossen sein wird.

Daher ist es sinnvoll mit der Abgabe der Steuererklärung 2019 noch zu warten, damit in dieser Erklärung bereits mögliche Feststellungen der Betriebsprüfung analog angewendet werden können.



Das Jahr 2019 aus Sicht der Liquidatoren

Die konjunkturelle Lage in Deutschland war im Jahr 2019 verhaltener mit einem Wachstum des preisbereinigten Bruttoinlandsprodukts von lediglich 0,6 %. Die deutsche Wirtschaft ist damit das zehnte Jahr in Folge gewachsen, auch wenn das Wachstum deutlich gebremst ist. In den beiden vorangegangenen Jahren war das preisbereinigte BIP jeweils um 2,6 % für 2017 und 1,3 % für 2018 gestiegen. Dies ist die längste Wachstumsphase im vereinten Deutschland. Gestützt wurde das Wachstum im Jahr 2019 vor allem vom Konsum und den Bruttoanlageinvestitionen. Einerseits verzeichneten die Dienstleistungsbereiche und das Baugewerbe überwiegend kräftige Zuwächse, andererseits ist die Wirtschaftsleistung des produzierenden Gewerbes (ohne Baugewerbe) eingebrochen.

Die Leitzinsen blieben im Jahr 2019 weiter auf historischen Tiefständen. Die Politik der EZB war und ist weiterhin vor allem getrieben durch eine Gefahr der Deflation im Euroraum. Seit März 2016 ist der Leitzinssatz nicht verändert auf dem Rekordtief von 0,0 Prozent. Der sogenannte Einlagensatz wurde im September 2019 von minus 0,4 Prozent weiter auf minus 0,5 Prozent gesenkt.

Liquidation der DLF-Gesellschaften

Im Rahmen der Sonderbeschlussfassung 1/2014 vom 30.04.2014 wurde durch die Gesellschafter und Treugeber, mit überwiegender Mehrheit beschlossen, unsere Gesellschaft sowie alle weiteren 16 Dreiländer-Fonds mit Wirkung zum 30.06.2014 aufzulösen.

Für die Abwicklung des Vermögens sind die Unterzeichner, die KC Beteiligungs GmbH und die ATC Treuhandgesellschaft mbH, als Liquidatoren beauftragt worden. Die Liquidatoren haben die Aufgabe, das Vermögen unserer Gesellschaft, bestmöglich zu verwerten und die Verbindlichkeiten abzulösen.

Bis Ende 2019 konnten sämtliche deutsche Objekte veräußert werden.

Im Dezember 2020 wurde ein Kaufvertrag für die Immobilie Forum Office Park (Raleigh, NC) unterzeichnet. Übergang und Kaufpreiszahlung (Closing) sind am 21.01.2021 erfolgt. Somit verbleibt im Bestand nur noch der Anteil an der Immobilie Peachtree Center in Atlanta (GA).

DREILÄNDER BETEILIGUNG OBJEKT
DLF 94/17 - KC Beteiligungs GmbH & Co. KG i. L.
vertreten durch die Liquidatoren

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

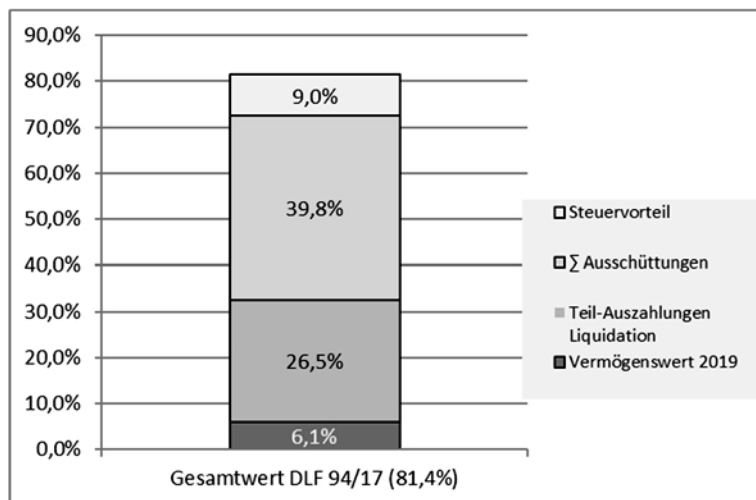
Helmut Cantzler - Geschäftsführer
der ATC Treuhandgesellschaft mbH
(Treuhandkommanditistin und Liquidatorin)



Eckdaten

Gesamtbetrachtung

Als Grundlage der Beurteilung der Beteiligung haben wir nachfolgend den "Gesamtwert" der Beteiligung dargestellt. Dieser setzt sich zusammen aus dem Steuervorteil aus der Investitionsphase, der Summe aller Brutto-Ausschüttungen seit Fondsaufgabe, Teilauszahlung (26,5 % in 2018) aus dem Liquidationsüberschuss sowie dem verbleibenden Vermögenswert zum 31.12.2019. 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). Das verbleibende Vermögen unserer Gesellschaft besteht zum 31.12.2019 noch aus Bankguthaben und aus Anteilen (Aktien) an der balandis real estate ag. Das verbleibende Vermögen der balandis real estate ag besteht zum 31.12.2019 weit überwiegend aus Bankguthaben in Euro und US-Dollar sowie aus Anteilen an zwei US-Immobilien (Forum Office Park, Raleigh (NC) und Peachtree Center, Atlanta (GA)). Der verbleibende Vermögenswert kann von Stichtag zu Stichtag erheblich schwanken. Es kann keine verbindliche Aussage zur Höhe eines auf den heutigen Tag oder zukünftig ermittelten Vermögenswert getroffen werden.

Um Erkenntnisse, die nach dem 31.12.2019 eingetreten sind und noch über den 31.12.2020 anhalten, zu berücksichtigen, wurde jedoch zur Bewertung der Aktien an der balandis real estate ag das US-Vermögen, einschließlich der Bankguthaben in US-Dollar, nicht mit dem US-Dollarkurs zum 31.12.2019 umgerechnet, sondern mit dem Kurs zum 31.12.2020. Für das Objekt Forum in Raleigh (NC) wurde der Verkaufspreis verwendet und das Objekt Peachtree Center in Atlanta (GA) wurde wertberichtigt angesetzt.

Beschlussfassungsergebnis

Ordentliche Beschlussfassung zum Geschäftsjahr 2018

Für das Geschäftsjahr 2018 wurde zum 20.04.2020 eine Beschlussfassung im schriftlichen Abstimmungsverfahren durchgeführt. Außer der persönlich haftenden Gesellschafterin und der Treuhandkommanditistin haben 38,77 % 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	92,31
3.	Entlastung der Treuhandkommanditistin	95,73
4.	Zustimmung zu Verzicht auf Prüfung des Jahresabschlusses	98,96
5.	Bestellung der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft für das Geschäftsjahr 2020 falls Ablehnung Punkt 4	99,40

Damit wurde allen Beschlussanträgen mit der erforderlichen Mehrheit zugestimmt.



Fondsdaten

Firma:	Dreiländer Beteiligung Objekt DLF 94/17 - KC Beteiligungs GmbH & Co. KG i. L.		
Handelsregister:	Stuttgart HRA 728977 (vormals München HRA 69693)		
Tag der Eintragung:	14.08.2013 (13.05.1994)		
Sitz der Gesellschaft:	Stuttgart (vormals München)		
Dauer der Gesellschaft:	Auflösung der Gesellschaft mit Wirkung zum Ablauf des 30.06.2014 laut Liquidationsbeschluss vom Mai 2014; ursprünglich 31.12.2045		
Gesellschafter:	Komplementärin:		
	KC Beteiligungs GmbH	0,00	EUR
	Kommanditisten:		
	ATC Treuhandgesellschaft mbH	146.204,43	EUR
	Private Equity Consult GmbH	6.547.092,54	EUR
	Treugeber	649.412.269,98	EUR
	Kündigung Treugeber	- 84.374.648,62	EUR
	Summe	571.730.918,33	EUR
Anzahl Anteile:	16.930 (Stand 31.12.2019)		
Haftung der Kommanditisten:	Beschränkt sich grundsätzlich auf die im Handelsregister eingetragene Hafteinlage in Höhe von EUR 57.173.080,00 (Stand: 31.12.2019)		
Platzierung/Schließung:	1994/1997		
Durchführung der Investitionen:	1994-1999		
Austritte:	keine		
Kündigungen:	entfällt		
Rückabwicklung:	entfällt		

Investitionsteil Deutschland

SI Centrum I, Stuttgart

SI Centrum II, Stuttgart

SI-Appartements, Stuttgart

Am 22.12.2017 wurde der Verkauf beurkundet. Der Kaufpreis betrug insgesamt EUR 129.500.000,00. Übergang von Nutzen und Lasten erfolgten nach Begleichung des Kaufpreises zum 01.05.2018.

Residenz am Golfplatz, Baden-Baden

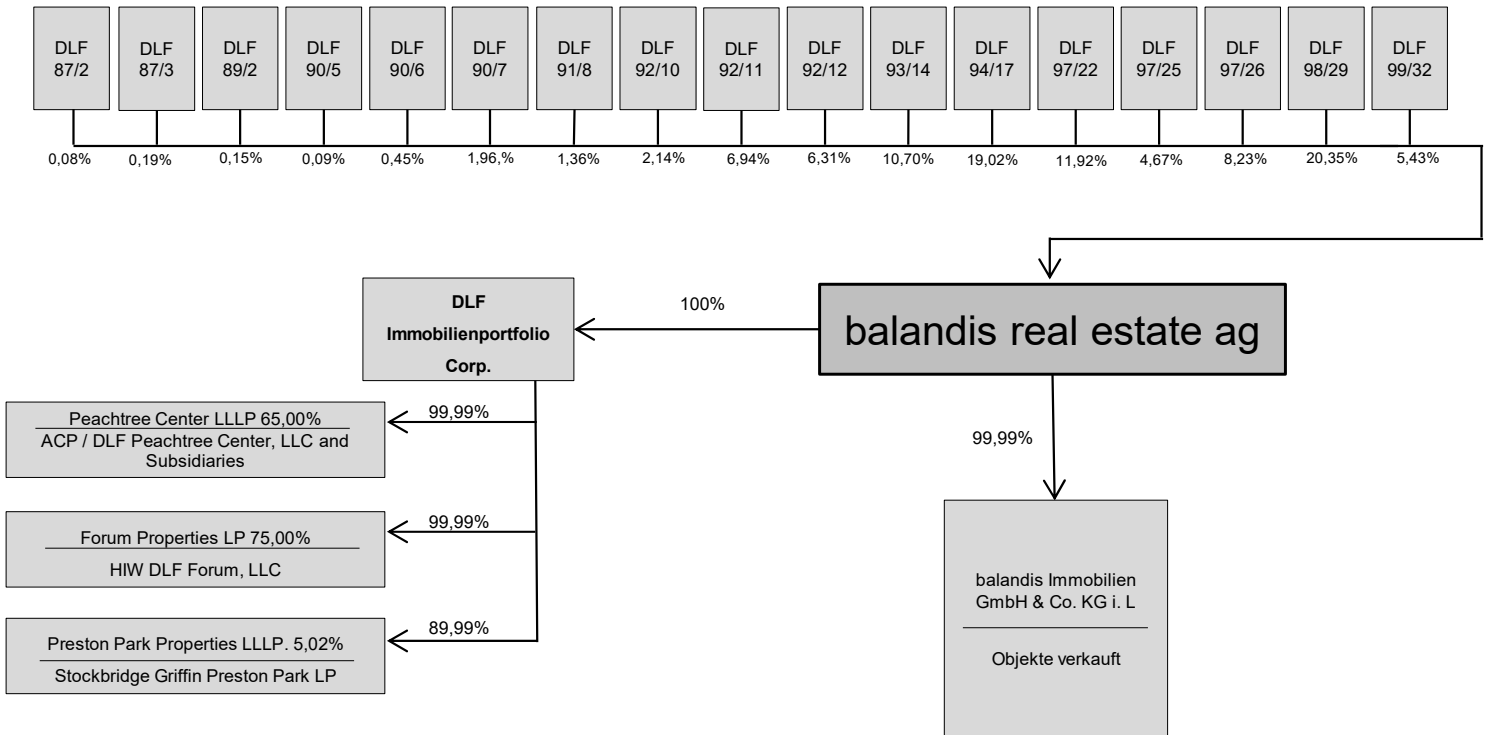
Am 21.10.2014 wurde der Verkauf beurkundet. Der Kaufpreis betrug EUR 10.150.000,00. Übergang von Nutzen und Lasten erfolgten nach Begleichung des Kaufpreises zum 01.12.2014.

Beteiligung

Es besteht eine Beteiligung an der balandis real estate ag (Amtsgericht München HRB Nr. 212566). Die Gesamtanzahl aller Aktien beträgt 36.020.000. Davon hält unsere Gesellschaft 6.849.469.



Organigramm der balandis real estate ag – Stand 31.12.2019





DLF 94/17 Geschäftsbericht 2019

Bilanz zum 31.12.2019

AKTIVA	Buchwert 31.12.2019 EUR	Vorjahr 31.12.2018 EUR	Buchwert 31.12.2019 EUR	Vorjahr 31.12.2018 EUR
A. Anlagevermögen				
I. Immaterielle Vermögensgegenstände				
1. Selbst geschaffene gew erbl. Schutzr. u. ähnl. Rechte u. Werte	0,00	0,00	0,00	0,00
2. Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	0,00	0,00	0,00	0,00
3. Geschäfts- oder Firmenwert	0,00	0,00	571.730.918,33	571.730.918,33
4. Geleistete Anzahlungen	0,00	0,00	571.730.918,33	571.730.918,33
II. Sachanlagen				
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Bauten einschl. d. Bauten auf fremden Grundst.	0,00	0,00	0,00	0,00
2. Technische Anlagen und Maschinen	0,00	0,00	-527.222.182,05	-529.162.385,62
3. Andere Anlagen, Betriebs- u. Geschäftsausst.	0,00	0,00	-527.222.182,05	-529.162.385,62
4. Geleistete Anzahlungen u. Anlagen im Bau	0,00	0,00	44.508.736,28	42.568.532,71
III. Finanzanlagen				
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	0,00	0,00	0,00	0,00
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	0,00	0,00	601.000,00	0,00
3. Beteiligungen	40.631.512,92	38.688.434,38	1.071.766,00	1.413.406,00
4. Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	0,00	0,00	1.672.766,00	1.413.406,00
5. Wertpapiere des Anlagevermögens	0,00	0,00	0,00	0,00
6. Sonstige Ausleihungen	0,00	0,00	0,00	0,00
B. Umlaufvermögen				
1. Forderungen u. sonst. Vermögensgegenstände	7.073,80	192.684,31	0,00	0,00
2. Forderungen aus Lieferungen u. Leistungen	0,00	0,00	0,00	0,00
3. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	0,00	0,00	15.985,67	143.099,40
4. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	0,00	0,00	0,00	0,00
5. Sonstige Vermögensgegenstände	0,00	0,00	9.104,42	53.323,35
II. Wertpapiere	7.073,80	192.684,31	2.315.110,52	3.404.256,99
III. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks	7.883.116,17	7.902.547,08	2.340.200,61	3.600.679,74
C. Rechnungsabgrenzungsposten	0,00	0,00	0,00	0,00
D. Rechnungsabgrenzungsposten	0,00	0,00	0,00	0,00
	48.521.702,89	47.582.618,45	48.521.702,89	47.582.618,45

PASSIVA

A. Eigenkapital

I. Kapitalkonto I (Beteiligungskapital)

1. Komplementärin
2. Kommanditisten

II. Kapitalkonto II

1. Komplementärin
2. Kommanditisten

B. Rückstellungen

1. Rückst. f. Pensionen u. ähnliche Verpfl.
2. Steuerrückstellungen
3. Sonstige Rückstellungen

C. Verbindlichkeiten

1. Anleihen
2. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten
3. Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen u. Leistungen
5. Verbindlichkeiten aus der Annahme gezogener Wechsel und der Ausstellung eigener Wechsel
6. Verbindlichkeiten gegenüber verbund. Unternehmen
7. Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht
8. Sonstige Verbindlichkeiten

D. Rechnungsabgrenzungsposten



Gewinn- und Verlustrechnung für den Zeitraum 01.01.2019 - 31.12.2019

	GuV- Rechnung 2019 EUR	GuV- Rechnung 2018 EUR
1. Umsatzerlöse	5.973,22	6.576.527,63
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	3.031.152,68	26.481.725,02
5. Materialaufwand		
a) Aufwendungen für Roh- Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren	3.024,95	1.607.356,38
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	3.549,15	752.578,78
	<u>6.574,10</u>	<u>2.359.935,16</u>
6. Personalaufwand	0,00	0,00
7. Abschreibungen		
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	0,00	1.886.437,06
b) auf Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens, soweit diese die in der Kapitalgesellschaft üblichen Abschreibungen überschreiten	0,00	0,00
	<u>0,00</u>	<u>1.886.437,06</u>
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	465.215,73	5.280.919,35
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	227,50	-225,73
12. Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens	0,00	0,00
13. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	140.300,00	716,75
14. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	0,00	0,00
15. Ergebnis nach Steuern	<u>2.425.263,57</u>	<u>23.530.018,60</u>
16. Sonstige Steuern	<u>485.000,00</u>	<u>207.759,89</u>
17. Jahresüberschuss (+) / Jahresfehlbetrag (-)	<u><u>1.940.263,57</u></u>	<u><u>23.322.258,71</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. 2 HGB handelt es sich um eine mittelgroße Gesellschaft. Die Dreiländer Beteiligung Objekt DLF 94/17 - KC Beteiligungs GmbH & Co. KG i. L. wird seit 14. August 2013 im Handelsregister Stuttgart unter der Nr. HRA 728977 geführt.

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

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

Soweit der nach vorstehenden Grundsätzen ermittelte Wert von Gegenständen des Anlagevermögens über dem unter Veräußerungsgesichtspunkten zu ermittelnden Zeitwert am Abschlussstichtag liegt, wird dem durch außerplanmäßige Abschreibungen Rechnung getragen. Stellt sich in einem späteren Geschäftsjahr heraus, dass die Gründe hierfür nicht mehr bestehen, so wird der Betrag dieser Abschreibungen im Umfang der Werterhöhungen unter Berücksichtigung der Abschreibungen, die inzwischen vorzunehmen gewesen wären, zugeschrieben. Als relevanter Zeitwert wurde bei dem Finanzanlagevermögen der Net Asset Value der Beteiligung herangezogen.

Die Forderungen und die sonstigen Vermögensgegenstände sind zu Nominalwerten bzw. zu Anschaffungskosten aktiviert, wobei bei den Forderungen erkennbare Einzelrisiken durch die Vornahme von Wertberichtigungen berücksichtigt wurden. Dem allgemeinen Kredit- und Einziehungsrisiko wurde durch eine angemessene pauschalierte Einzelwertberichtigung auf Forderungen ausreichend Rechnung getragen. Diese erfolgen nach Verzugszeitraum gestaffelt (Verzug 30 Tage - 10 %, Verzug 60 Tage - 30 %, Verzug 90 Tage - 60 %, Verzug 120 Tage - 90 %).

Die Rückstellungen berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verpflichtungen und sind in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages bewertet. Zukünftige Preis- und Kostensteigerungen werden berücksichtigt, sofern ausreichend objektive Hinweise für deren Eintritt vorliegen.

Die Verbindlichkeiten sind mit dem Erfüllungsbetrag passiviert.

2. Angaben zu Einzelposten der Bilanz

Aktiva

Anlagevermögen

Finanzanlagen

Im Berichtsjahr erfolgte eine Zuschreibung auf die Unternehmensbeteiligung balandis real estate ag in Höhe von EUR 1.943.078,54 (Vorjahr Zuschreibung in Höhe von EUR 264.464,17).

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



DLF 94/17 Geschäftsbericht 2019

- 9 -

Bruttoanlagenspiegel

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten				Kumulierte Abschreibungen				Buchwerte		
	Stand 01.01.2019	Zugänge	Umb- chungen	Abgänge	Stand 31.12.2019	Zugänge	Zuschrei- bungen	Abgänge	Stand 31.12.2019	Stand 31.12.2018	
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	
balandis real estate AG	42.931.224,42	0,00	0,00	0,00	42.931.224,42	0,00	1.943.078,54	0,00	2.299.711,50	40.631.512,92	38.688.434,38
Beteiligungen	42.931.224,42	0,00	0,00	0,00	42.931.224,42	0,00	1.943.078,54	0,00	2.299.711,50	40.631.512,92	38.688.434,38
FINANZANLAGEN	42.931.224,42	0,00	0,00	0,00	42.931.224,42	0,00	1.943.078,54	0,00	2.299.711,50	40.631.512,92	38.688.434,38
ANLAGEVERMÖGEN	42.931.224,42	0,00	0,00	0,00	42.931.224,42	0,00	1.943.078,54	0,00	2.299.711,50	40.631.512,92	38.688.434,38



Umlaufvermögen

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen nach pauschalierter Einzelwertberichtigung in Höhe von EUR 7.073,80 (Vorjahr EUR 192.684,31) betreffen Forderungen aus früheren Mietverträgen.

Im Vorjahr betragen die sonstige Vermögensgegenstände EUR 798.952,68 und betrafen im Wesentlichen Forderungen gegen das Finanzamt aus Umsatzsteuern in Höhe von EUR 570.064,19 sowie Forderungen aus Nebenkostenabrechnungen in Höhe von EUR 162.547,41.

Unter den sonstigen Vermögensgegenständen sind im Berichtsjahr sowie im Vorjahr keine Forderungen gegen Gesellschafter 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 7.883.116,17 (Vorjahr EUR 7.902.547,08) 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
Kapitalkonto I					
Beiligungskapital	0,00	6.547.092,54	146.204,43	565.037.621,36	571.730.918,33
Ausstehende Einlagen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Stand 01.01.2019	0,00	6.547.092,54	146.204,43	565.037.621,36	571.730.918,33
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 31.12.2019	0,00	6.547.092,54	146.204,43	565.037.621,36	571.730.918,33
Kapitalkonto II					
- Agio	0,00	0,00	6.902,44	28.251.874,21	28.258.776,65
- kumulierte Jahresergebnisse	0,00	-2.304.687,73	-55.316,93	-225.363.324,72	-227.723.329,38
- kumulierte Ausschüttungen	0,00	-1.928.543,60	-46.195,18	-175.050.720,63	-177.025.459,41
- kumulierte Abschläge auf Liquidationserlöse	0,00	-1.727.329,58	-43.428,94	-150.901.614,96	-152.672.373,48
Stand 01.01.2019	0,00	-5.960.560,91	-138.038,61	-523.063.786,10	-529.162.385,62
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
Jahresüberschuss	0,00	22.218,64	496,17	1.917.548,76	1.940.263,57
Abschläge auf Liquidationserlöse	0,00	-0,71	-0,02	-59,27	-60,00
Kapitalkonto II					
Stand 31.12.2019	0,00	-5.938.342,98	-137.542,46	-521.146.296,61	-527.222.182,05
Buchwert Kapitalkonten I+II					
Stand 31.12.2019	0,00	608.749,56	8.661,97	43.891.324,75	44.508.736,28

Erläuterung:

Das Kapitalkonto I beträgt im Berichtsjahr unverändert zum Vorjahr EUR 571.730.918,33.

Das Kapitalkonto II veränderte sich im Berichtsjahr von EUR -529.162.385,62 um EUR 1.940.203,57 auf EUR -527.222.182,05. Die Veränderung ergibt sich durch Abschläge auf Liquidationserlöse in Höhe von EUR -60,00 und den Jahresüberschuss in Höhe von EUR 1.940.263,57.

Insgesamt erhöht sich das Eigenkapital somit von EUR 42.568.532,71 auf EUR 44.508.736,28. Im Handelsregister sind als Hafteinlage EUR 57.173.080,00 eingetragen, so dass in Höhe von EUR 12.664.343,72 gemäß § 172 HGB die Haftung der Kommanditisten wieder aufleben kann.



Seit der Einführung des Ausschüttungswahlrechts konnten die Gesellschafter individuelle Ausschüttungen wählen. Dadurch entwickelten sich die Kapitalkonten ab dem Zeitraum 2001 der einzelnen Anleger nicht mehr proportional zueinander. Aus diesem Grund wurde das aufgelaufene Kapitalkonto II zum 31.12.2000 festgeschrieben und ein weiteres variables Kapitalkonto II eingeführt.

Laufende Ausschüttungen erfolgen nicht mehr; es erfolgen nur noch Abschläge auf Liquidationserlöse.

Rückstellungen

Die Steuerrückstellungen betreffen mit EUR 601.000,00 (Vorjahr EUR 0,00) Umsatzsteuernachzahlungen, einschließlich Zinsen für die Jahre 2012 bis 2019, aufgrund der bisher noch nicht abgeschlossenen Betriebsprüfung, die für die Jahre 2012 bis 2016 angeordnet wurde.

Die sonstigen Rückstellungen in Höhe von EUR 1.071.766,00 (Vorjahr EUR 1.413.406,00) bestehen im Wesentlichen aus Rückstellungen für Archivierungs- und Aufbewahrungskosten, Rechts- und Beratungskosten, ausstehende Rechnungen sowie für Abschluss- und Prüfungskosten.

Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten betragen EUR 2.340.200,61 (Vorjahr EUR 3.600.679,74).

Unter den Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sind Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern in Höhe von EUR 6.037,27 (Vorjahr EUR 132.419,15) enthalten.

Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht, sind im Jahr 2019 in Höhe von EUR 9.104,42 (Vorjahr EUR 53.323,35) angefallen; davon betreffen EUR 9.104,42 (Vorjahr EUR 53.323,35) Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern.

Unter den sonstigen Verbindlichkeiten sind Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern in Höhe von EUR 2.112.105,29 (Vorjahr EUR 3.245.423,39) und Verbindlichkeiten aus Steuern in Höhe von EUR 203.005,23 (Vorjahr EUR 0,00) 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	davon gesichert durch
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	15.985,67	15.985,67	0,00	0,00	0,00	
Vorjahr	143.099,40	143.099,40	0,00	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	9.104,42	9.104,42	0,00	0,00	0,00	
Vorjahr	53.323,35	53.323,35	0,00	0,00	0,00	
Sonstige Verbindlichkeiten	2.315.110,52	2.315.110,52	0,00	0,00	0,00	
Vorjahr	3.404.256,99	3.404.256,99	0,00	0,00	0,00	
Gesamtbetrag	2.340.200,61	2.340.200,61	0,00	0,00	0,00	
Vorjahr	3.600.679,74	3.600.679,74	0,00	0,00	0,00	

In den sonstigen Verbindlichkeiten sind im Berichtsjahr Verbindlichkeiten aus Steuern in Höhe von EUR 203.005,23 (Vorjahr EUR 0,00) enthalten.



3. Gewinn und Verlustrechnung

Umsatzerlöse

Die Immobilien wurden im Jahr 2014 und im Jahr 2018 veräußert. Die Umsatzerlöse in Höhe von EUR 5.973,22 (Vorjahr EUR 6.576.527,63) wurden im Geschäftsjahr durch eine nachträglich abgerechnete Umsatzmiete für das Objekt SI-Centrum II sowie einer Korrektur der Betriebskostenabrechnung für das Objekt SI-Appartements erzielt.

Sonstige betriebliche Erträge und Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Erträge betragen insgesamt EUR 3.031.152,68 (Vorjahr EUR 26.701.328,45). Diese betreffen im Wesentlichen Erträge aus Abschlusszahlungen aus den Insolvenzverfahren aus dem Jahr 2002 der Musical Betriebsgesellschaft Stuttgart Intern. GmbH (SI II) in Höhe von EUR 530.464,00 (Vorjahr 0,00) sowie der Betriebsgesellschaft Musical Hall GmbH (SI I) in Höhe von EUR 497.121,00 (Vorjahr 0,00), die im Jahr 2019 abgeschlossen wurden, Erträge aus Auflösung der Rückstellungen in Höhe von EUR 56.020,00 (Vorjahr EUR 45.759,42), Erträge aus der Zuschreibung auf Finanzanlage in Höhe von EUR 1.943.078,54 (Vorjahr EUR 264.464,17). Im Vorjahr betrafen diese außerdem noch Mehrerlöse aus Anlagenabgang in Höhe von EUR 26.116.231,97, welche Erträge von außergewöhnlicher Bedeutung darstellten, sowie Erträge aus Nebenkostenabrechnungen in Höhe EUR 219.603,43.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen betragen insgesamt EUR 465.215,73 (Vorjahr EUR 5.280.919,35). Diese betreffen im Wesentlichen laufende Gebühren in Höhe von EUR 358.847,42 (Vorjahr EUR 3.489.130,73), Rechts-, Beratungs-, und Gutachterkosten in Höhe von EUR 47.186,19 (Vorjahr EUR 248.036,71), Aufwendungen für die Bildung der Rückstellung für Archivierung und Aufbewahrung in Höhe von EUR 0,00 (Vorjahr EUR 890.500,00) sowie Versicherungsaufwand in Höhe von EUR 0,00 (Vorjahr EUR 208.088,73).

Materialaufwand

Die Aufwendungen für Betriebsstoffe und bezogene Waren in Höhe von EUR 3.024,95 (Vorjahr EUR 1.607.356,38) betreffen Aufwendungen für Betriebskosten. Die Aufwendungen für bezogene Leistungen in Höhe von EUR 3.549,15 (Vorjahr EUR 972.182,21) betreffen im Geschäftsjahr in voller Höhe Aufwendungen für Instandhaltungen und Wartungen für die im Vorjahr durchgeführte Maßnahmen.

Zinserträge

Die Zinserträge resultieren aus Tagesgeldzinsen in Höhe von EUR 227,50 (Vorjahr EUR 0,00).

Zuschreibungen / Außerplanmäßige Abschreibungen auf Finanzanlagen

Im Berichtsjahr wurde eine Zuschreibung auf Finanzanlage in Höhe von EUR 1.943.078,54 (Vorjahr Zuschreibung in Höhe von EUR 264.464,17) vorgenommen.

Zinsaufwendungen

Die Zinsaufwendungen in Höhe von EUR 140.300,00 (Vorjahr EUR 942,48) resultieren aus Aufwendungen aus der Aufzinsung der Rückstellungen für Archivierung und Aufbewahrung in Höhe von EUR 29.300,00 (Vorjahr EUR 0,00) sowie Zinsaufwendungen nach § 233a AO in Höhe von EUR 111.000,00 (Vorjahr EUR 0,00). Im Vorjahr resultierten die Zinsaufwendungen in Höhe von EUR 942,48 im Wesentlichen aus der Finanzierung der Immobilien.

Steuern

Bei den ausgewiesenen Steuern in Höhe von EUR 485.000,00 (Vorjahr EUR 207.759,89) handelt es sich um die zu erwartende Nachzahlungen aus Umsatzsteuer aus der Betriebsprüfung in Höhe von EUR 485.000,00 (Vorjahr EUR 0,00) sowie im Vorjahr um die Grundsteuern in Höhe von EUR 207.759,89. Da es sich um eine Personengesellschaft handelt, ist die Gesellschaft weder einkommen- noch körperschaftsteuerpflichtig. Die Gesellschaft ist vermögensverwaltend tätig und deshalb auch nicht gewerbsteuerpflichtig.



4. Nachtragsbericht

Es sind folgende Ereignisse von besonderer Bedeutung für die Finanz-, Vermögens- und Ertragslage seit Beginn des Geschäftsjahres 2020 eingetreten:

Durch die Corona-Pandemie sind die wirtschaftlichen Aussichten und die Auswirkungen auf den Büroimmobilienmarkt schwierig zu beurteilen. Der US-Dollarkurs hat vom Stichtag 31.12.2019 bis zum 31.12.2020 rd. 9 % an Wert verloren. Dies betrifft das wesentliche Vermögen unserer Beteiligung an der balandis real estate ag, deren wesentliches Vermögen auch aus Bankguthaben in US-Dollar sowie US Immobilien besteht. Das Objekt Forum in Raleigh (NC) 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 und im Jahresabschluss zum 31.12.2019 berücksichtigt wurde, erzielt werden. Der Wert des Objekts Peachtree Center in Atlanta (GA) ist nach dem Bilanzstichtag durch die im Jahr 2020 eingetretene Corona Pandemie durch die damit entstandenen Unsicherheiten beeinflusst. Turnusmäßig wurde zum Stichtag 31.12.2020 eine Wertschätzung beauftragt; diese liegt jedoch zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht vor.

5. Sonstige Angaben

Organe der Gesellschaft

Die Geschäftsführung erfolgte bis zum 30.06.2014 durch die persönlich haftende Gesellschafterin und durch die 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 zugleich wie bisher 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.

Das gezeichnete Kapital der KC Beteiligungs GmbH, Stuttgart, beträgt EUR 100.000,00. Sitz der Gesellschaft ist in Stuttgart. Die Gesellschafterin hält keine Anteile mehr.

Private Equity Consult GmbH – als Kommanditistin, vertreten durch die Geschäftsführer Walter Fink und Gusti Nyoman Suarningsih. Sitz der Gesellschaft ist in Stuttgart.

Das Beteiligungskapital an der Dreiländer Beteiligung Objekt DLF 94/17 - KC Beteiligungs GmbH & Co. KG i. L wurde am 29.01.2015 von der KC Beteiligungs GmbH übernommen und beträgt zum Bilanzstichtag 31.12.2019 EUR 6.547.092,54 (Beteiligung 1,1451 %).



balandis Verwaltungs GmbH – als geschäftsführende Kommanditistin bis 30.06.2014. Bis zum 31.05.2018 vertreten durch die Geschäftsführerin Claudia Gerum. Sitz der Gesellschaft ist in Stuttgart. Die Kommanditistin balandis Verwaltungs GmbH ist zum 01.06.2018 mit Eröffnung des Insolvenzverfahrens über ihr Vermögen (AG Stuttgart AZ 15 IN 197/18) gemäß § 21 Nr. 1 c) des Gesellschaftsvertrages aus der Gesellschaft ausgeschieden. Der Eintrag im Handelsregister erfolgte erst 2019.

ATC Treuhandgesellschaft mbH – als Treuhandkommanditistin und seit 01.07.2014 als Liquidatorin, vertreten durch den Geschäftsführer Helmut Cantzler. Sitz der Gesellschaft ist in Stuttgart.

Ihr für eigene Rechnung gehaltener Anteil am Kommanditkapital der Dreiländer Beteiligung Objekt DLF 94/17 - KC Beteiligungs GmbH & Co. KG i. L. beträgt zum Bilanzstichtag 31.12.2019 EUR 146.204,43 (0,0256 %).

Treugeber

Der auf Treugeber entfallende, von der Kommanditistin ATC Treuhandgesellschaft mbH als Treuhänderin gehaltene Anteil am Nominalkapital (Beteiligungskapital) der Dreiländer Beteiligung Objekt DLF 94/17 - KC Beteiligungs GmbH & Co. KG i. L. beträgt zum Bilanzstichtag 31.12.2019 EUR 565.037.621,36 (98,8293 %).

Ergebnisverwendung

Der Jahresüberschuss des Geschäftsjahres in Höhe von EUR 1.940.263,57 (Vorjahr EUR 23.322.258,71) wurde den jeweiligen Kapitalkonten gutgeschrieben.

Im Geschäftsjahr 2019 wurden Abschläge auf Liquidationserlöse in Höhe von EUR 60,00 (Vorjahr EUR 152.673.221,06) inkl. anrechenbarer Kapitalertragsteuer und Solidaritätszuschlag vorgenommen.

Bestätigungsvermerk

Der uneingeschränkte Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers, der Ebner Stolz GmbH & Co. KG, Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft wurde erteilt.

München, 26. Januar 2021

