



## Geschäftsbericht 2023

DLF 92/11



Elfte Dreiländer Beteiligung DLF 92/11  
- 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: Februar 2025



**Inhalt**

	Seite
Bericht der Liquidatoren	1
Eckdaten	3
Bilanz zum 31.12.2023	6
Gewinn- und Verlustrechnung	7
Anhang	8

**HINWEIS:**

**Der Geschäftsbericht wurde bereits im Februar 2025 verfasst und auf unserer Webseite veröffentlicht. Der dort abgedruckte Bericht der Liquidatoren ist daher heute nicht mehr aktuell. Den aktuellen Hinweis zum Stand der Liquidation finden Sie in unserem Anschreiben zum Geschäftsbericht 2023.**

**Bericht der Liquidatoren zum Stand der Liquidation vom 12.02.2025**

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.

Wie Sie wissen, besteht das noch nicht an die Treugeber und Gesellschafter ausgekehrte Vermögen der DLF-Gesellschaften 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 im Geschäftsbericht 2022 mitgeteilt, wurde im März 2023 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 betrug US-\$ 4,2 Mio. Die letzte Rate des Kaufpreises in Höhe von US-\$ 2,6 Mio. war im Februar 2024 fällig. Die Käuferin hat aber bisher nicht geleistet. Die Zahlung dieser Rate hängt davon ab, dass die Käuferin die der ACP/DLF Peachtree Center Gesellschaft verbliebenen Vermögenswerte veräußert. Die bisher durchgeführten Verkaufsbemühungen haben allerdings zu keinem Gebot geführt, das nach Abzug der durch den Vermögenswert besicherten Darlehen zu einem Nettoerlös geführt hätte. Wir rechnen daher nicht mehr mit einer Zahlung der verbliebenen Kaufpreiskrate und haben unsere Forderungen daher intern abgeschrieben.

Ferner ist die steuerliche Abwicklung in den USA noch nicht abgeschlossen. Eine für die Tochtergesellschaft der balandis real estate GmbH i. L. erwartete Steuererstattung über rund US-\$ 600.000,-, haben die US-Steuerbehörden bislang noch nicht anerkannt und daher auch noch nicht ausgezahlt.



Der entscheidene Punkt ist aber dass, aufgrund einer seit 2023 geltenden Gesetzesänderung durch das Bundeszentralamt für Steuern geprüft werden muss, ob die Ausschüttung des Eigenkapitals der DLF-Immobilien Corporation an ihre Muttergesellschaft balandis real estate GmbH i. L. in Höhe von rund Euro 40 Mio als steuerfreie Eigenkapitalrückzahlung oder als steuerpflichtige Gewinnausschüttung zu bewerten ist. Der nach § 27 Abs. 8 KStG verpflichtend zu stellende Antrag wurde fristgerecht eingereicht. Bis wann das Bundeszentralamt für Steuern über diesen Antrag bescheiden wird, ist gegenwärtig nicht absehbar. Ohne Vorlage des Bescheides durch das Bundeszentralamt für Steuern kann die balandis real estate GmbH i. L. die vollständige Auskehrung ihres Liquidationserlöses an ihre Gesellschafter, die DLF-Gesellschaften nicht vornehmen. Die endgültige Abwicklung aller DLF-Gesellschaften muss auch aus diesem Grund weiter zurückgestellt werden.

Auch auf der Ebene der DLF-Gesellschaften selbst gibt es von uns nicht beeinflussbare Verzögerungen aus den noch laufenden Steuerprüfungen für die Veranlagungszeiträume (=Geschäftsjahre) 2012 bis 2016 (siehe auch hierzu Seite 2 des Geschäftsberichts 2022). Trotz der mit der Finanzverwaltung erzielten Einigung kommt es bei dem DLF 97/26 und 98/29 zu Verzögerungen beim Erlass der notwendigen Feststellungsbescheide, ohne die die Steuererstattungen nicht ausgezahlt werden. Außerdem wurden bei den DLF-Gesellschaften 9314, 94/17, 97/22, 97/25 und 98/29 für die Veranlagungszeiträume 2017 bis 2020 Folgeprüfungen angesetzt. Ob die Finanzverwaltung die Notwendigkeit sieht, auch bei anderen DLF-Gesellschaften noch Folgeprüfungen anzusetzen oder die Jahre ab 2021 zu prüfen, können wir nicht einschätzen, ebensowenig die Ergebnisse dieser weiteren Prüfungen und die sich daraus für die betroffenen DLF-Gesellschaften ergebenden Nachzahlungen oder Erstattungen.

Um die Abwicklung der Liquidation bei balandis Immobilien GmbH & Co. KG i. L. zu beschleunigen ist zum 31.12.2023 die Komplementärin (KC Beteiligung GmbH) aus der Gesellschaft ausgeschieden. Durch das Ausscheiden ist die balandis Immobilien GmbH & Co. KG i. L. mit der einzigen Kommanditistin balandis real estate GmbH i. L. verschmolzen bzw. bei der balandis real estate GmbH i. L. angewachsen.

#### ELFTE DREILÄNDER BETEILIGUNG

DLF 92/11 - KC Beteiligungs GmbH & Co. KG i. L.

vertreten durch die Liquidatoren

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

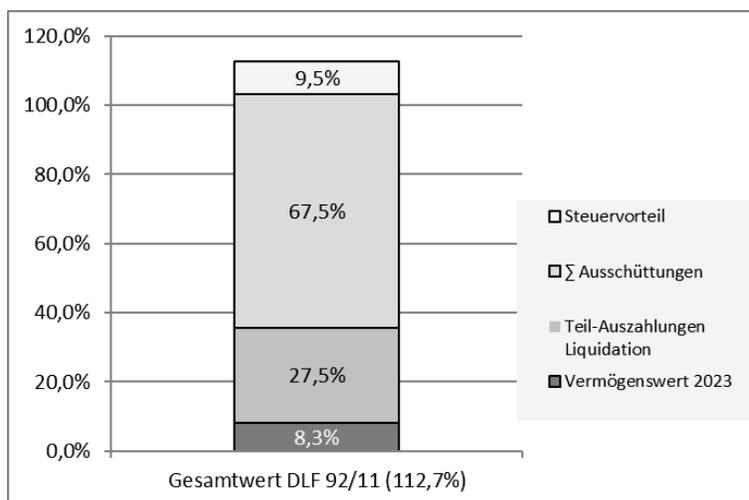
Helmut Cantzler - Geschäftsführer  
der ATC Treuhandgesellschaft mbH  
(Treuhandkommanditistin und Liquidatorin)



## 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 (15 % in 2018 und 12,5 % in 2021) aus dem Liquidationsüberschuss sowie dem verbleibenden Vermögenswert zum 31.12.2023. 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 2022

Für das Geschäftsjahr 2022 wurde zum 23.02.2024 eine Beschlussfassung im schriftlichen Abstimmungsverfahren durchgeführt. Außer der persönlich haftenden Gesellschafterin und der Treuhandkommanditistin haben 64,57 % 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	96,18
2. Entlastung der Liquidatoren	89,69
3. Entlastung der Treuhandkommanditistin	98,17

Damit wurde allen Beschlussanträgen mit der erforderlichen Mehrheit zugestimmt.



### Fondsdaten

Firma:	Elfte Dreiländer Beteiligung DLF 92/11 - KC Beteiligungs GmbH & Co. KG i. L.		
Handelsregister:	Amtsgericht Stuttgart HRA 728943 (vormals Amtsgericht München HRA 68214)		
Tag der Eintragung:	08.08.2013 (14.04.1992)		
Sitz der Gesellschaft:	Stuttgart (vormals München)		
Dauer der Gesellschaft:	Auflösung der Gesellschaft zum 30.06.2014 laut Liquidationsbeschluss vom Mai 2014; ursprünglich 31.12.2042.		
Gesellschafter:	Komplementärin:		
	KC Beteiligungs GmbH	0,00	EUR
	Kommanditisten:		
	ATC Treuhandgesellschaft mbH	2.348,36	EUR
	Private Equity Consult GmbH	692.800,50	EUR
Treugeber	65.933.644,54	EUR	
Kündigung Treugeber	-9.024.302,28	EUR	
Summe:	57.604.491,12	EUR	
Anzahl Anteile:	1.310 (Stand 31.12.2023)		
Haftung der Kommanditisten:	Beschränkt sich grundsätzlich auf die im Handelsregister eingetragene Hafteinlage in Höhe von EUR 5.760.370,00 (Stand 31.12.2023)		
Platzierung/Schließung:	1992/1993		
Durchführung der Investitionen:	1992-1993		
Austritte:	keine		
Kündigungen:	entfällt		
Rückabwicklung:	entfällt		

### Investitionsteil Deutschland

#### SB-Markt und Ladeneinheit, Mannheim-Neckarau

Am 10.03.2015 wurde der Verkauf beurkundet. Der Kaufpreis betrug EUR 1.970.000,00. Übergang von Nutzen und Lasten erfolgten nach Begleichung des Kaufpreises zum 01.05.2015.

#### Büro- und Geschäftshaus, Zwickau

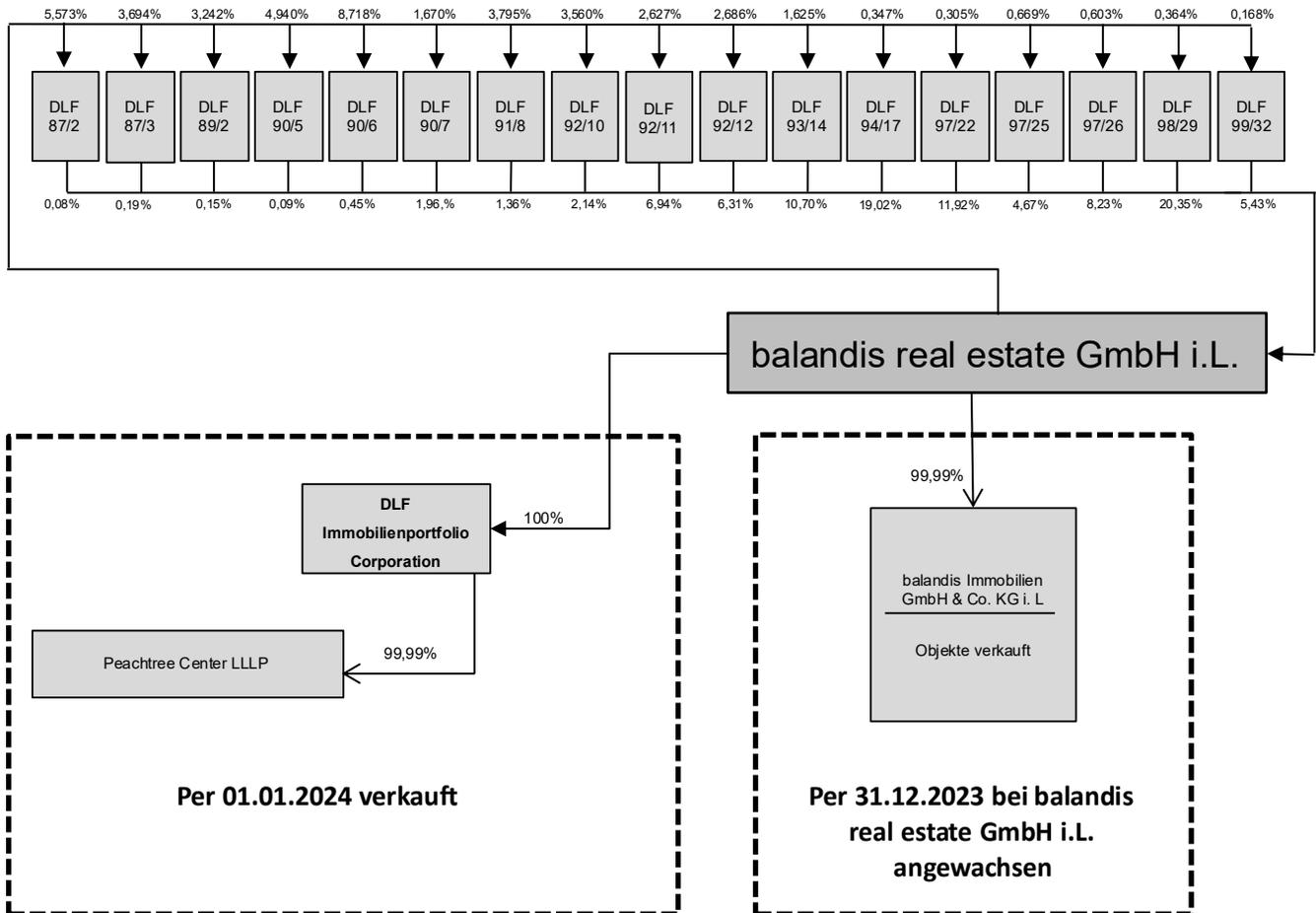
Am 30.03.2016 wurde der Verkauf beurkundet. Der Kaufpreis betrug EUR 1.900.000,00. Übergang von Nutzen und Lasten erfolgten nach Begleichung des Kaufpreises zum 01.06.2016.

### 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 Kapitalreduzierung im Jahr 2023 EUR 3.602.000,00. Davon hält unsere Gesellschaft EUR 249.813,00.



Organigramm der balandis real estate GmbH i. L. – Stand 31.12.2023





## Bilanz zum 31.12.2023

AKTIVA	Buchwert 31.12.2023 EUR	Vorjahr 31.12.2022 EUR
<b>A. Anlagevermögen</b>		
Finanzanlagen		
Beteiligungen	4.354.802,49	4.550.012,61
<b>B. Umlaufvermögen</b>		
I. Forderungen u. sonst. Vermögensgegenstände		
Sonstige Vermögensgegenstände	1.940,09	31.804,95
II. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks	602.411,24	608.911,40
<b>C. Nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag</b>		
Nicht durch Vermögenseinlagen gedeckte Verlustan- teile / Entnahmen beschränkt haftender Gesellschafter	1,08	0,00
	<b>4.959.154,90</b>	<b>5.190.728,96</b>
<b>PASSIVA</b>		
	Buchwert 31.12.2023 EUR	Vorjahr 31.12.2022 EUR
<b>A. Eigenkapital</b>		
I. Kapitalkonto I (Beteiligungskapital)		
1. Komplementärin	0,00	0,00
2. Kommanditisten	57.604.491,12	57.604.491,12
	57.604.491,12	57.604.491,12
II. Kapitalkonto II		
1. Komplementärin	0,00	0,00
2. Kommanditisten	-52.843.219,05	-52.580.120,53
	-52.843.219,05	-52.580.120,53
	4.761.272,07	5.024.370,59
<b>B. Rückstellungen</b>		
Sonstige Rückstellungen	117.450,00	68.450,00
	117.450,00	68.450,00
<b>C. Verbindlichkeiten</b>		
1. Verbindlichkeiten aus Lieferungen u. Leistungen	2.301,93	7.333,82
2. Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	2.624,06	13.039,31
3. Sonstige Verbindlichkeiten	75.506,84	77.535,24
	80.432,83	97.908,37
	<b>4.959.154,90</b>	<b>5.190.728,96</b>



**Gewinn- und Verlustrechnung für den Zeitraum 01.01.2023 - 31.12.2023**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
	<b>EUR</b>	<b>EUR</b>
1. Sonstige betriebliche Erträge	813,03	590.661,46
2. Sonstige betriebliche Aufwendungen	68.702,51	33.477,80
3. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	0,00	1.142,92
4. Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens	195.210,12	0,00
5. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	0,00	337,00
<b>6. Jahresüberschuss (+) / Jahresfehlbetrag (-)</b>	<b>-263.099,60</b>	<b>557.989,58</b>



## 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 Gesellschaft Elfte Dreiländer Beteiligung DLF 92/11 - KC Beteiligungs GmbH & Co. KG i. L. wird seit 08. August 2013 im Handelsregister Stuttgart unter der Nr. HRA 728943 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 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 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 - 100 %).

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

Auf die Beteiligung (Finanzanlage) an der balandis real estate GmbH i. L., Gräfelfing (vormals balandis real estate ag, Gräfelfing), wurde eine außerplanmäßige Abschreibung in Höhe von EUR 195.210,12 (Vorjahr Zuschreibung in Höhe von EUR 538.785,41) vorgenommen, siehe Nachtragsbericht.

Die Entwicklung des Anlagevermögens gemäß § 268 Abs. 3 HGB ist im Anlagespiegel wiedergegeben.

##### Bruttoanlagenspiegel

	Beteiligungen	FINANZANLAGEN	ANLAGEVERMÖGEN
	EUR	EUR	EUR
<b><u>Anschaffungs- / Herstellungskosten</u></b>			
Stand 01.01.2023	7.975.135,84	<b>7.975.135,84</b>	<b>7.975.135,84</b>
Stand 31.12.2023	7.975.135,84	<b>7.975.135,84</b>	<b>7.975.135,84</b>
<b><u>Kumulierte Abschreibungen</u></b>			
Stand 01.01.2023	3.425.123,23	<b>3.425.123,23</b>	<b>3.425.123,23</b>
Zugänge	195.210,12	<b>195.210,12</b>	<b>195.210,12</b>
Stand 31.12.2023	3.620.333,35	<b>3.620.333,35</b>	<b>3.620.333,35</b>
<b><u>Buchwerte</u></b>			
Stand 31.12.2023	4.354.802,49	<b>4.354.802,49</b>	<b>4.354.802,49</b>
Stand 31.12.2022	4.550.012,61	<b>4.550.012,61</b>	<b>4.550.012,61</b>



## **Umlaufvermögen**

### Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Sowohl im Berichtsjahr als auch im Vorjahr bestehen keine Forderungen aus Lieferungen und Leistungen.

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

Die sonstigen Vermögensgegenstände belaufen sich im Berichtsjahr auf EUR 1.940,09 (Vorjahr EUR 31.804,95). Diese bestehen im Berichtsjahr aus Forderungen gegen einen Dienstleister aus der Abrechnung der erbrachten Leistung in Höhe von EUR 979,74 (Vorjahr EUR 851,12) und aus Forderungen gegenüber dem Finanzamt in Höhe von EUR 960,35 (Vorjahr EUR 0,00) sowie im Vorjahr aus Forderungen an eine Schwestergesellschaft in Höhe von EUR 30.953,83. Unter den sonstigen Vermögensgegenständen sind keine Forderungen gegen Gesellschafter enthalten (Vorjahr EUR 851,12).

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 602.411,24 (Vorjahr EUR 608.911,40) enthalten.

### Nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag

Die nicht durch Vermögenseinlagen gedeckten Verlustanteile / Entnahmen beschränkt haftender Gesellschafter betragen EUR 1,08 (Vorjahr 0,00). 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
<b>Kapitalkonto I</b>					
Beteiligungskapital	0,00	692.800,50	2.348,36	56.909.342,26	57.604.491,12
Ausstehende Einlagen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Stand 01.01.2023</b>	<b>0,00</b>	<b>692.800,50</b>	<b>2.348,36</b>	<b>56.909.342,26</b>	<b>57.604.491,12</b>
Zugang 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 Stand 31.12.2023</b>	<b>0,00</b>	<b>692.800,50</b>	<b>2.348,36</b>	<b>56.909.342,26</b>	<b>57.604.491,12</b>
<b>Kapitalkonto II</b>					
- Agio	0,00	0,00	0,00	2.845.467,19	2.845.467,19
- kumulierte Jahresergebnisse	0,00	30.520,72	79,04	1.579.437,09	1.610.036,85
- kumulierte Ausschüttungen	0,00	-478.191,73	-1.604,92	40.667.712,89	-41.147.509,54
- kumulierte Abschläge auf Liquidationserlöse	0,00	-190.597,67	-812,83	15.696.704,53	-15.888.115,03
<b>Stand 01.01.2023</b>	<b>0,00</b>	<b>-638.268,68</b>	<b>-2.338,71</b>	<b>51.939.513,14</b>	<b>-52.580.120,53</b>
Jahresfehlbetrag	0,00	-3.164,27	-10,73	-259.924,60	-263.099,60
Abschläge auf Liquidationserlöse	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Kapitalkonto II Stand 31.12.2023</b>	<b>0,00</b>	<b>-641.432,95</b>	<b>-2.349,44</b>	<b>52.199.437,74</b>	<b>-52.843.220,13</b>
<b>Buchwert Kapitalkonten I+II Stand 31.12.2023</b>	<b>0,00</b>	<b>51.367,55</b>	<b>-1,08</b>	<b>4.709.904,52</b>	<b>4.761.270,99</b>
Nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag	0,00	0,00	1,08	0,00	1,08
<b>Buchwert des Gesamtkapitals Stand 31.12.2023</b>	<b>0,00</b>	<b>51.367,55</b>	<b>0,00</b>	<b>4.709.904,52</b>	<b>4.761.272,07</b>



Erläuterung:

Das Kapitalkonto I beträgt im Berichtsjahr unverändert zum Vorjahr EUR 57.604.491,12.

Das Kapitalkonto II veränderte sich im Berichtsjahr von EUR -52.580.120,53 um EUR -263.099,60 auf EUR -52.843.220,13. Die Veränderung ergibt sich aus dem Jahresfehlbetrag in Höhe von EUR 263.099,60.

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 auf der Aktivseite der Bilanz ausgewiesen.

Insgesamt verringerte sich das Eigenkapital somit von EUR 5.024.370,59 auf EUR 4.761.270,99.

Im Handelsregister sind als Haftenlage EUR 5.760.370,00 eingetragen, so dass in Höhe von EUR 1.111.952,29 gemäß § 172 HGB 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.

Laufende Ausschüttungen erfolgen nicht mehr, es erfolgen ausschließlich noch Abschläge auf Liquidationserlöse.

Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen in Höhe von EUR 117.450,00 (Vorjahr EUR 68.450,00) bestehen im Wesentlichen aus Rückstellungen für Archivierungs- und Aufbewahrungskosten in Höhe von EUR 115.830,00 (Vorjahr EUR 66.100,00), Rechts- und Beratungskosten sowie für ausstehende Rechnungen.

Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten betragen EUR 80.432,83 (Vorjahr EUR 97.908,37).

Unter den Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sind Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern in Höhe von EUR 1.581,79 (Vorjahr EUR 4.131,83) enthalten.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht, betragen EUR 2.624,06 (Vorjahr EUR 13.039,31). Sie betreffen wie im Vorjahr in voller Höhe Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen gegenüber Gesellschaftern.

Unter den sonstigen Verbindlichkeiten sind Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern (Treugebern) in Höhe von EUR 75.506,84 (Vorjahr EUR 75.506,84) sowie im Vorjahr Verbindlichkeiten aus Steuern in Höhe von EUR 2.028,40 enthalten.



Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten stellen sich wie folgt dar:

<b>Verbindlichkeiten</b>	<b>Insgesamt</b>	<b>davon Restlaufzeit bis zu 1 Jahr</b>	<b>davon Restlaufzeit zwischen 1 u. 5 Jahre</b>	<b>davon Restlaufzeit über 5 Jahre</b>	<b>davon gesichert</b>
	<b>EUR</b>	<b>EUR</b>	<b>EUR</b>	<b>EUR</b>	<b>EUR</b>
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.301,93	2.301,93	0,00	0,00	0,00
Vorjahr	7.333,82	7.333,82	0,00	0,00	0,00
Verbindlichkeiten gegenüber Unter- nehmen, mit denen ein Beteiligungs- verhältnis besteht	2.624,06	2.624,06	0,00	0,00	0,00
Vorjahr	13.039,31	13.039,31	0,00	0,00	0,00
Sonstige Verbindlichkeiten	75.506,84	75.506,84	0,00	0,00	0,00
Vorjahr	77.535,24	77.535,24	0,00	0,00	0,00
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>80.432,83</b>	<b>80.432,83</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Vorjahr</b>	<b>97.908,37</b>	<b>97.908,37</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

In den sonstigen Verbindlichkeiten sind keine Verbindlichkeiten aus Steuern enthalten (Vorjahr EUR 2.028,40).

### 3. Gewinn und Verlustrechnung

#### Umsatzerlöse

Es wurden keine Umsatzerlöse erzielt. Die Immobilien wurden im Jahr 2015 und im Jahr 2016 veräußert.

#### Sonstige betriebliche Erträge und Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Erträge in Höhe von EUR 813,03 (Vorjahr EUR 590.661,46) resultieren aus Erträgen aus der Auflösung von Rückstellungen in Höhe von EUR 813,03 (Vorjahr EUR 4.832,97) sowie im Vorjahr im Wesentlichen aus Zuschreibungen auf Finanzanlagen in Höhe von EUR 538.785,41 und Schadensersatzzahlungen für Teilschuldverschreibungen bzw. Mietnachzahlungen aus der Insolvenzmasse von zwei ehemaligen Mietern in Höhe von EUR 46.838,39.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen betragen insgesamt EUR 68.702,51 (Vorjahr EUR 33.477,80) und betreffen hauptsächlich die Erhöhung der Rückstellungen für Aufbewahrungskosten in Höhe von EUR 49.730,00 (Vorjahr EUR 0,00), Aufwendungen für Rechts- und Beratungskosten in Höhe von EUR 11.227,17 (Vorjahr EUR 14.471,66), laufende Gebühren in Höhe von EUR 6.951,14 (Vorjahr EUR 17.185,99) sowie Nebenkosten des Geldverkehrs in Höhe von EUR 315,14 (Vorjahr EUR 1.341,72) und Kosten der Veröffentlichung des Jahresabschlusses.

#### Zuschreibungen / Außerplanmäßige Abschreibungen auf Finanzanlagen

Im Berichtsjahr wurde eine außerplanmäßige Abschreibung auf Finanzanlagen in Höhe von EUR 195.210,12 (Vorjahr Zuschreibung in Höhe von EUR 538.785,41) vorgenommen.

#### Zinsaufwendungen

Im Berichtsjahr sind Zinsaufwendungen in Höhe von EUR 0,00 (Vorjahr EUR 337,00) angefallen und resultierten im Vorjahr in voller Höhe aus Zinsaufwendungen nach § 233a AO.



### Steuern

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**

Nach dem Bilanzstichtag ergaben sich folgende wesentliche Ereignisse:

### **Stand des Verkaufs der mittelbaren Beteiligung an der ACP/DLF Peachtree Center LLC, USA:**

Wie bereits im Jahresabschlussbericht per 31.12.2022 dargestellt, verkaufte die Peachtree Center LLLP, Houston, USA, an der unsere Gesellschaft über die balandis real estate GmbH i. L. (vormals balandis real estate ag), Gräfelfing, mittelbar beteiligt war, ihre Beteiligung an der ACP / DLF Peachtree Center LLC, USA. Der vereinbarte Kaufpreis betrug USD 4,2 Mio. und sollte in zwei Raten an die Peachtree Center LLLP, Houston, USA, bezahlt werden. Die erste Rate in Höhe von USD 1,6 Mio. wurde am 23.03.2023 geleistet, die zweite Rate war spätestens am 01.02.2024 fällig, wurde aber bisher nicht geleistet. Da der Verkauf der Restgrundstücke durch die Joint-Venture Gesellschaft bisher nicht gelang, ist davon auszugehen, dass die Zahlung nicht mehr oder nicht in der vorgesehenen Höhe erfolgen kann. Derzeit finden Verhandlungen mit dem Käufer statt.

Die Beteiligung an der balandis real estate GmbH i. L., Gräfelfing, wurde daher bereits im vorliegenden Jahresabschluss mit einem niedrigeren Wertansatz berücksichtigt.

### **Verkauf der mittelbaren Beteiligungen an der DLF-Immobilienportfolio Corporation, USA und der Peachtree Center LLLP, USA, mit Wirkung zum 01.01.2024:**

Nachdem die DLF - Immobilienportfolio Corporation, Houston, USA, und die Peachtree Center LLLP, Houston, USA, bis auf geringe Beträge alle Bankguthaben zur balandis real estate GmbH i. L., Gräfelfing, an der unsere Gesellschaft beteiligt ist, transferiert hatten, verkaufte die balandis real estate GmbH i. L. ihren 100%-Anteil an der DLF - Immobilienportfolio Corporation, Houston, USA, und ihren unmittelbar gehaltenen 0,0014%-Anteil an der Peachtree Center LLLP, Houston, USA, mit Vertrag vom 27.12.2023 an die KDTKC LLC, Houston, Texas, zum symbolischen Kaufpreis von jeweils USD 10,00. Dies erfolgte, um die Liquidation der balandis real estate GmbH i. L. und damit auch unserer Gesellschaft zu beschleunigen. Für die vorübergehende Weiterführung und finale Abwicklung der Gesellschaften wurden an den langjährigen bisherigen US-Rechtsanwalt der Gesellschaften, dem Eigentümer der KDTKC LLC, Houston, Texas, von der balandis real estate GmbH i. L. USD 45.000,00 bezahlt.

Da die balandis real estate GmbH i. L. mittelbar über die DLF - Immobilienportfolio Corporation, Houston, USA, weitere 99,9959% der Anteile an der Peachtree Center LLLP, Houston, USA, hielt, wurde vereinbart, dass sämtliche am 31.12.2023 noch vorhandenen Bankguthaben und Forderungen der DLF- Immobilienportfolio Corporation, Houston, USA, und der Peachtree Center LLLP, Houston, USA, einschließlich der vorstehend genannten Kaufpreistrate in Höhe von USD 2,6 Mio. und zu erwartender Steuerrückerstattungen in Höhe von USD 0,6 Mio. der balandis real estate GmbH i. L. zustehen. Die aus dem bisherigen Geschäft entstandenen (Steuer-) Verbindlichkeiten würden, sofern die vorhandenen Mittel und Forderungen nicht genügen sollten, im Gegenzug von der balandis real estate GmbH i. L. beglichen werden.



## **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 seit 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 Walter Fink und Gusti Nyoman Suarningsih. Sitz der Gesellschaft ist in Stuttgart.

Das Beteiligungskapital an der Elfte Dreiländer Beteiligung DLF 92/11 - KC Beteiligungs GmbH & Co. KG i. L. wurde am 10.03.2014 von der KC Beteiligungs GmbH übernommen und beträgt zum Bilanzstichtag 31.12.2023 EUR 692.800,50 (Beteiligung: 1,2027%).

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 Elfte Dreiländer Beteiligung DLF 92/11 - KC Beteiligungs GmbH & Co. KG i. L. beträgt zum Bilanzstichtag 31.12.2023 EUR 2.348,36 (Beteiligung: 0,0041 %).

### Treugeber

Der auf Treugeber entfallende, von der Kommanditistin ATC Treuhandgesellschaft mbH als Treuhänderin gehaltene Anteil am Nominalkapital (Beteiligungskapital) der Elfte Dreiländer Beteiligung DLF 92/11 - KC Beteiligungs GmbH & Co. KG i. L. zum Bilanzstichtag 31.12.2023 EUR 56.909.342,26 (Beteiligung: 98,7932 %).

### **Ergebnisverwendung**

Der Jahresfehlbetrag des Geschäftsjahres in Höhe von EUR 263.099,60 (Vorjahr Jahresüberschuss in Höhe von EUR 557.989,58) wurde den jeweiligen Kapitalkonten belastet (Vorjahr gutgeschrieben).

Im Geschäftsjahr 2023 wurden wie im Vorjahr keine Abschlagszahlungen auf Liquidationserlöse vorgenommen.





