

Rechenschaftsbericht



Geschlossenes Real Invest Immobilien – Investment
„Real Invest IV“

Rechenschaftsbericht zum 31. Dezember 2015

Real Invest Property GmbH & Co
SPB Jota KG

Inhalt

Rechenschaftsbericht zum 31. Dezember 2015 – „Real Invest IV“

1. Angaben über die Ansprüche des Anlegers	1
2. Angaben über das Vermögen	1
3. Ausschüttung je Veranlagung	8
4. Darstellung der Vermögensentwicklung je Veranlagung	10
5. Erläuterungen	11
6. Publizitätsbestimmungen	12

Bestätigungsbericht

Anhang

Rechenschaftsbericht gemäß Schema E Kapitalmarktgesetz

der Real Invest Property GmbH & Co SPB Jota KG für das Jahr 2015

1. Angaben über die Ansprüche des Anlegers

1.1. Gewinnermittlung

Der Jahresabschluss der Real Invest Property GmbH & Co SPB Jota KG (im Folgenden kurz „Jota KG“ wurde in der Form eines Jahresabschlusses nach unternehmensrechtlichen Vorschriften erstellt (Details siehe Punkt 2.3.2.).

Die von der Jota KG gehaltene Beteiligung an der Shopping Palace Bratislava v.o.s. (kurz „SPB v.o.s.“, ehemals SCB s.r.o.) ist in diesem Jahresabschluss enthalten. Sie wird in diesem Rechenschaftsbericht separat dargestellt.

Der Jahresabschluss der Jota KG wurde von einem Wirtschaftsprüfer, der Ernst & Young Wirtschaftsprüfungsgesellschaft m.b.H., im Rahmen einer Prüfung gemäß § 268 ff UGB geprüft.

Der Jahresabschluss der Jota KG per 31.12.2015 ist im Anhang beigelegt.

Der Jahresabschluss der SPB v.o.s. wurde nach den geltenden Grundsätzen des slowakischen Rechts erstellt und von MANDAT AUDIT s.r.o., Bratislava, geprüft.

Die Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung der SPB v.o.s. für das Wirtschaftsjahr 1.1.2015 bis 31.12.2015 sind im Anhang beigelegt.

Die Entgelte für Haftung, Geschäftsführung, Treuhandverwaltung und Buchhaltung in der Höhe von gesamt € 911.844,60 für die Jahre 2011, 2012, 2013, 2014 und 2015, die der Treuconsult Beteiligungsgesellschaft m.b.H., der Treuconsult Property Alpha GmbH, der Bank Austria Real Invest Immobilien Management GmbH und der Real Invest Property Jota Immobilienverwertungs GmbH zustehen, werden derzeit von den Gläubigern gestundet. Vereinbarungsgemäß enden die Stundungen dieser Verbindlichkeiten, sobald es zur Liquidation der Gesellschaften kommt oder sämtliche über den Treuhänder beteiligte Kommanditisten ausscheiden oder die Immobilie (die wirtschaftliche Beteiligung daran - siehe Punkt 2.1.) verwertet wird. Die Zahlung der gestundeten Beträge ist weiters daran gebunden, dass vorangehend alle sonstige Verbindlichkeiten aus dem Verwertungserlös getilgt werden können.

Details zu Anlagevermögen siehe Punkt 4.

2. Angaben über das Vermögen

2.1. Veranlagung je Immobilie

Da nur eine Immobilie Gegenstand der Veranlagung ist, beziehen sich alle folgenden Angaben ausschließlich auf das Shopping Palace Bratislava.

Der Erwerb des Investitionsobjektes erfolgte zum Stichtag 30.6.2005 durch die Übernahme sämtlicher Stammanteile der SPB v.o.s. (ehemals SCB s.r.o.) durch die beiden Gesellschaften Real Invest Property Jota Immobilienverwertungs GmbH (kurz „Jota GmbH“) und die M·A·I·L Real Estate Management Jota Bratislava s.r.o. (kurz „Jota s.r.o.“).

Wie geplant, wurde mit Gesellschafterbeschluss vom 28.03.2006 die Umwandlung der SCB s.r.o. unter Gesamtrechtsnachfolge in die SPB v.o.s. beschlossen. Die Eintragung der Umwandlung im slowakischen Handelsregister erfolgte am 27.4.2006.

Die Jota GmbH ist eine 100 %-Tochtergesellschaft der BA CA Investor Beteiligungs GmbH mit Sitz in Wien. Die Jota s.r.o. ist eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung nach slowakischem Recht mit Sitz in Bratislava. Die Anteile an der Jota s.r.o. werden zu 100 % von der Treuconsult Beteiligungsgesellschaft m.b.H. (vormals M·A·I·L Finanzberatung GmbH) gehalten.

Die in Österreich ansässige Emittentin, die Jota KG, ist zum Zeitpunkt der Erstellung des Rechenschaftsberichtes als Treugeber der Jota GmbH und der Jota s.r.o. in wirtschaftlicher Betrachtungsweise alleinige Gesellschafterin der SPB v.o.s. Nähere Angaben zur SPB v.o.s. finden sich in Punkt 2.3.

2.1.1. Lage

Der Shopping Palace Bratislava befindet sich in der Cesta na Senec 2/A, 82104 Bratislava.

2.1.2. Grundstücksgröße

Das im Eigentum der SPB v.o.s. stehende Grundstück liegt im Katastergebiet Bratislava-Trnávka, Gemeinde Bratislava, Stadtteil Bratislava-Ruzinov und ist im Kataster der Liegenschaften im Eigentumsblatt Nr. 2264 eingetragen.

Im Dezember 2007 sind Liegenschafts Kaufverträge über die Übertragung von 19.548 m² mit dem Entwickler der Ausbaustufe abgeschlossen worden, welche mit 18.2.2008 ins Eigentum des Entwicklers übergegangen sind. Als Gegenleistung übernimmt der Entwickler die Umbaukosten für den Bereich, an dem die Erweiterungsstufe angeschlossen wurde.

Das Grundstück umfasst nach dieser Übertragung laut aktuellem Grundbuchsatzug insgesamt 36 Parzellen mit einer Gesamtfläche von 67.222 m². Weiters sind davon nach derzeitigem Stand weitere Parzellen (hauptsächlich bereits als Straßengrund genutzte Flächen) im Ausmaß von ca. 15.700 m² ganz oder teilweise an die öffentliche Hand abzutreten.

Das Gebäude Shopping Palace Bratislava wurde hauptsächlich auf der Parzelle Nr. 16868/144 (Grundfläche 20.774 m²) errichtet und ist im Grundbuch auf demselben Eigentumsblatt Nr. 2264 mit der Konskriptionsnummer 15824 eingetragen.

2.1.3. Errichtungsjahr

Das Einkaufszentrum Shopping Palace Bratislava mit aufgesetztem Büroteil wurde zur Gänze neu errichtet. Das Einkaufszentrum wurde im November 2004 fertig gestellt und eröffnet, das Bürogebäude wurde im April 2005 fertig gestellt (mit Ausnahme bestimmter Innenausbauten, die mieterspezifisch erfolgten). Der bereits bei Fertigstellung des SPB bestehende, direkt an das SPB anschließende Tesco-Hypermarket sowie die im Herbst 2009 fertiggestellte Ausbaustufe des Shopping Palace Bratislava, welche von einer eigenen Projektgesellschaft errichtet wurde, gehören nicht zum Vermögen der Jota KG.

2.1.4. Anschaffungsjahr

Die Jota KG hat die Gesellschaftsanteile an der SPB v.o.s. am 30.06.2005 erworben.

2.1.5. Anschaffungskosten

Die von der Emittentin ermittelten Anschaffungskosten für das Investitionsobjekt (die Liegenschaft samt Bauten) ergeben sich wie folgt:

abgerechneter Kaufpreis	€	44.455.375,00
Abgeltung Zinssicherungsaufwand	€	1.799.000,00
Restbetrag Übertragung Treugeberstellung	€	3.182.180,00
gesamte Anschaffungskosten der Emittentin	€	49.436.555,00
abzügl. Kaufpreisminderung für Übernahme Anfangsmarketingkosten	€	- 257.000,00
Gesamtkaufpreis	€	49.179.555,00

Die mit dem Verkäufer geführten Verhandlungen betreffend der Kaufpreisanpassung wurden im Zuge einer Rahmenvereinbarung mit der Soravia-Gruppe im April 2013 finalisiert. In dieser wurden noch offen oder strittig gebliebene Ansprüche aus Vereinbarungen mit der Soravia-Gruppe im Zusammenhang mit dem Erwerb des Shopping Palace Bratislava (SPB) und mit der Errichtung des unmittelbar angrenzenden und in räumlicher Verbindung mit dem SPB errichteten Einkaufszentrum (SCZ EKZ) endgültig geregelt. Die Zahlung der pauschalen Abgeltung in Höhe von € 500.000,-- erfolgte termingerecht. Davon wurden im Jahr 2013 € 200.000,- als Kaufpreisminderung verbucht (in o.a. Tabelle bereits berücksichtigt) und der Restbetrag in Höhe von € 300.000,-- im laufenden Ergebnis der SPB v.o.s. ausgewiesen.

Durch den Abschluss der Rahmenvereinbarung mit der Soravia-Gruppe konnte ein langwieriger Rechtsstreit, der die Weiterentwicklung des Einkaufszentrums erheblich belastet hätte, vermieden werden. Letztendlich wären selbst bei einer erfolgreichen gerichtlichen Durchsetzung der finanziellen Ansprüche deren Einbringlichkeit mit Risiken behaftet.

Die Jota KG hat mittelbar 100 % der Gesellschaftsanteile an der SPB v.o.s. um € 14.971.716,23 erworben.

Die Erwerbsnebenkosten (Errichtung Asset Management, Vermittlung Geschäftsanteile, Finanzierungsvermittlung, Ausfinanzierungszusage, Konzeption etc.) beliefen sich per 31.12.2005 auf insgesamt € 4.374.560,--. Von diesen Kosten wurden € 855.000,-- von der SPB v.o.s. getragen. Im Jahr 2006 fielen Vertriebsentgelte in Höhe von € 1.085.940,-- an, die von der Jota KG getragen wurden.

2.1.6. Vermietbare Flächen

per 31.12.2015

Geschäftsflächen:	18.498,00 m ² (einschließlich Gastronomie und Lager)
Büroflächen:	5.151,37 m ² (Basis für Kaufpreiskalkulation sind 4.914 m ²)
Pkw-Stellplätze:	1.103 Stk. (Gratis-Kundenparkplätze des Einkaufszentrums) 112 Stk. (den Büroflächen zugeordnete Parkplätze)

2.1.7. Art der Betriebskostenverrechnung

Die Betriebskostenverrechnung erfolgt anteilig nach der jeweils gemieteten Fläche (m²) im Verhältnis zur gesamten vermietbaren Fläche. Für das Jahr 2015 wurden monatliche Akontozahlungen von € 5,00 pro m² inkl. Center Managementbeitrag für Geschäftsflächen sowie € 3,80 pro m² für Büroflächen geleistet. Die Abrechnung der Betriebskosten erfolgt jeweils einmal jährlich, direkte Kosten in Bezug auf Energieeigenverbrauch werden quartalsweise

abgerechnet. Aufgrund der Marktsituation gibt es zum Teil Deckelungsvereinbarungen, so dass die tatsächlich anfallenden Betriebskosten nicht vollständig auf die Mieter überwälzt werden können.

Mit dem Center Management wurde bis zum 30.06.2008 der Verkäufer und Entwickler der Immobilie betraut. Von Juli 2008 bis Juni 2011 erfolgte das Center Management durch das Euro Mall Centre Management (EMCM). Im Anschluss wurde das Center Management von CB Richard Ellis (CBRE) übernommen. Seit 01.01.2013 ist Jones Lang LaSalle mit dem Center Management beauftragt.

2.1.8. Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen

Im Jahr 2015 sind Kosten in Höhe von insgesamt rd. € 2,35 Mio. angefallen. Neben den Kosten für Instandsetzung, Instandhaltung und Erhaltungsarbeiten wurden hier Kosten, die im Zuge der Stabilisierungsphase angefallen sind, berücksichtigt. Darunter fallen unter anderem Kosten für verstärkte Marketingaktivitäten in Höhe von € 0,5 Mio., Investitionskosten für Mietflächen und für Allgemeinflächen von € 1,45 Mio., Maklerprovisionen sowie Rechts- und Steuerberatungskosten.

2.1.9. Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen

Die Höhe der geplanten Kosten für Instandsetzung, Instandhaltung und Erhaltungsarbeiten werden sich im Kalenderjahr 2016 auf rd. € 0,1 Mio. und die „Fit Out Kosten“ (Ausbaukosten für Neuvermietungen) auf rd. € 0,4 Mio. belaufen.

2.1.10. Kosten der Verwaltung, sofern sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden

Die Kosten der Gestion der SPB v.o.s. (Buchhaltung, Steuer- und Rechtsberatung etc.) sowie Marketingzuschüsse des Eigentümers, Asset Management-Fees, Kosten der Vermietung sowie Beratungskosten in Verbindung mit der Stabilisierung des Shopping Palace sind von der Gesellschaft selbst zu tragen. Die Entgelte für Asset Managementleistungen für die Jahre 2011, 2012, 2013, 2014 und 2015 wurden gestundet. Die Zahlung der gestundeten Honorare ist daran gebunden, dass vorangehend alle Verbindlichkeiten aus dem Verwertungserlös getilgt werden können (siehe auch Punkt 1.1.).

TPA Horwath TAX k.s., Bratislava, wurde mit der Erstellung des Jahresabschlusses und der Buchhaltung der SPB v.o.s. betraut. Die Prüfung des Jahresabschlusses der SPB v.o.s. wurde von MANDAT AUDIT s.r.o., Bratislava, durchgeführt.

In der Jota KG beliefen sich die jährlichen Entgelte für die Haftung und Geschäftsführung auf € 79.474,07, für die Treuhandverwaltung auf € 96.063,91 und für die Buchhaltung und Bilanzierung auf € 12.240,13. Der Gesamtbetrag von € 187.778,11 wird gestundet (siehe auch Punkt 1.1.).

Weiters beliefen sich die Entgelte für die Rechts-, Prüfungs- und Beratungskosten samt Spesen und Gebühren auf € 14.073,96.

2.1.11. Baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung

Es liegen keine baubehördlichen Auflagen vor, die für die Wertermittlung von Bedeutung sind.

2.1.12. Bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit sie für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung sind

Die UniCredit Group Bank Austria AG hat der SPB v.o.s. im Ankaufsjahr ein Hypothekendarlehen mit einer Laufzeit bis 30.6.2015 in Höhe von € 32.000.000,-- gewährt. Als Besicherung dient eine erstrangige Hypothek an der Liegenschaft.

Mit Nachtrag vom 17.11.2014 wurde der Kreditrahmen mit € 30,511 Mio. neu festgelegt und die Laufzeit bis 31.12.2020 verlängert. Per 31.12.2015 haften € 30,511 Mio. aus. Bis 31.12.2016 ist das Darlehen noch tilgungsfrei, anschließend sind quartalsweise Tilgungen bis zum Laufzeitende sowie eine Schlusszahlung in Höhe von rd. € 24,5 Mio. zum 31.12.2020 vorgesehen.

Die Bank Austria Real Invest Immobilien-Management GmbH hat der SPB v.o.s. am 22.12.2015 ein gegenüber des o.a. Darlehen nachrangiges Darlehen bis zu einer Gesamthöhe von € 700.000,- zur Verfügung gestellt, welches bis längstens 31.8.2018 in Anspruch genommen werden kann. Per 31.12.2015 haften € 0,-- aus.

Für einen in der zweiten Instanz anhängigen Rechtsstreit aus einem Mietverhältnis aus den Jahren 2004/2005 wurde aus Vorsichtsgründen ein Betrag in Höhe von € 532.000,-- rückgestellt.

Bei einem Mieter, der weder Miete noch Betriebskosten bezahlt hat, wurde die Kautions einbehalten. Dieser Mieter hat uns auf Herausgabe der Kautions geklagt. Die dafür gebildet Rückstellung beträgt ca. € 21.000,--.

Weiters wurde aufgrund eines Schiedsverfahrens wegen Gewährleistung eine Rückstellung von ca. € 133.000,-- gebildet.

2.1.13. Feuerversicherung, deren Versicherungssumme und Deckungsgrad

Der mit der Generali Poistovňa a.s. als Hauptversicherer (60 %) und der Uniqa Poistovňa a.s. als Mitversicherer (40 %) abgeschlossene Versicherungsvertrag Nr. 2101534691 sowie Versicherungsvertrag Nr. 2901561362 ist zum 31.12.2009 gekündigt worden. Der Anfang 2010 abgeschlossene Versicherungsvertrag mit der Chartis Europe S.A., Policen Nr. 9349057810 endete per 31.12.2014. Der seit 1.1.2015 bestehende Versicherungsvertrag mit der QBE Insurance (Europe) Limited umfasst eine Sachversicherung gegen alle üblichen Risiken. Schäden durch Feuer zählen zu den üblichen Risiken.

Sachversicherung gegen alle üblichen Risiken – Versicherungssummen und Selbstbehalt

Nr.	Versicherter Gegenstand	Versicherungssumme
1.	Gebäude, inkl. Einrichtung und Zubehör [A]	€ 40.000.000,00
2.	Kosten für Schuttabräumung, Vervollständigung und/oder Abbruch von Gebäudeteilen, die nicht vom Schadenfall beschädigt wurden, Kosten für Brandbekämpfung, Umzugskosten [A]	€ 800.000,00
3.	Kosten für Sachverständige (Vorsichtsmaßnahmen, Gutachter und Sachverständige) nach Eintritt des Schadenfalls am versicherten Objekt [A]	€ 1.000,00
4.	Kosten für die Behebung von Schäden durch Wasser oder anderen Flüssigkeiten inkl. Kosten für Trocknung nach Eintreten des Schadenfalls am versicherten Objekt [A]	€ 3.300,00
5.	Kosten für die Ersetzung von Software nach Eintreten des Schadenfalls am versicherten Objekt [A]	€ 3.300,00
6.	Kosten für den Aufbau und Verleih von Gerüsten bei einem Versicherungsfall von mehr als 166 EUR [A]	€ 660,00
7.	Kosten für Schäden am versicherten Gebäude, die durch Fassaden- oder Dachinstallationen des Gebäudes in Folge eines Elementarereignisses bewirkt wurden [A]	€ 3.300,00
8.	Versicherungsschutz für einfache Bauarbeiten, die das Bauprojekt abdecken, das Teil des versicherten Objekts Nr. 1 ist (ohne Unterbauten)	€ 665.000,00
9.	Zusätzliche Versicherungssumme für Sachwerte, Betriebsausfall, Terrorismus und politische Gewalt [A]	€ 1.000.000,00

Selbstbehalt des Versicherungsnehmers	Summe des Selbstbezalts
Im Versicherungsanspruch in diesem Abschnitt - jeder Versicherungsgegenstand einzeln	
Für Versicherungsgegenstand 1, 7 bis 11	€ 1.500,00
Für Versicherungsgegenstand 2 bis 6	Null
Für Diebstahl-, Einbruch- und Vandalismus-Risiken	€ 500,00

Ausgehend vom aktuellen Gebäudewert (siehe Punkt 2.3.2) beträgt der Deckungsgrad 100%.

Die Prämie für das Jahr 2015 betrug € 28.500,--.

2.2. Veranlagungen in Veranlagungsgemeinschaften in Immobilien, je Veranlagungsgemeinschaft

Die Jota KG hat außer dem Erwerb der SPB v.o.s. keine weiteren Veranlagungsgemeinschaften begründet.

2.3. Beteiligungen an Unternehmen, je Beteiligung

Außer dem Erwerb der SPB v.o.s. hat die Jota KG keine weiteren Beteiligungen erworben. Die SPB v.o.s. ist grundbücherliche Eigentümerin des Shopping Palace Bratislava.

2.3.1. Unternehmen

Firma:	SPB v.o.s. (Umwandlung von SCB s.r.o. in SPB v.o.s. zum 27.04.2006)
Register:	Identifikationsnummer 31 370 519 im Handelsregister des Bezirksgerichtes Bratislava I, Abteilung Sr, Einlage Nr. 623/B
Rechtsform:	vormals: s.r.o. (vergleichbar mit einer österreichischen Gesellschaft mit beschränkter Haftung) aktuell: v.o.s. (vergleichbar mit einer österreichischen Offenen Gesellschaft)
Gründungsjahr:	Die Gesellschaft wurde am 18.4.1994 unter der Firma Shopping Center Bratislava spol. s.r.o. (SCB s.r.o.) gegründet. Mit Gesellschafterbeschluss vom 28.03.2006 wurde die SCB s.r.o. unter Gesamtrechtsnachfolge in die SPB v.o.s. umgewandelt. Die Eintragung im slowakischen Handelsregister erfolgte am 27.4.2006.
Sitz / Hauptniederlassung:	82104 Bratislava, Cesta na Senec 2/A
Unternehmensgegenstand:	langfristige Bewirtschaftung des Shopping Palace Bratislava
Mitglieder der Organe:	Die M·A·I·L Real Estate Management Jota Bratislava s.r.o. hält 0,001 % der Anteile. Die Geschäftsführung bestand bis 5.8.2015 aus Herrn Harald Kopertz und Herrn Thomas Erdmann, sie besteht seit 6.8.2015 aus Herrn Gerhard Dreyer und Herrn Harald Kopertz. Die Real Invest Property Jota Immobilienverwertungs GmbH hält 99,999 % der Anteile. Die Geschäftsführung besteht aus Frau Mag. Bettina Mares-Bohle (seit 15.12.2009) und Herr Harald Kopertz (seit 5.8.2010). Nach der Umwandlung blieben die Beteiligungsverhältnisse unverändert.

2.3.2. Buchwert der Beteiligung

Die Jota KG hat die Anteile an der SPB v.o.s. zum Gesamtkaufpreis von rund € 14,97 Mio. erworben (vgl. im Detail Punkt 2.1.5.). Für die Bilanz zum 31.12.2015 wurden zur Ermittlung des Wertes, der der Beteiligung der Jota KG an der SPB v.o.s. nach dem Unternehmensgesetzbuch (UGB) beizulegen ist, Bewertungen von Liegenschaft und Gebäude des Einkaufszentrums Shopping Palace Bratislava, das den Großteil des Vermögens der SPB v.o.s. ausmacht, auf Grundlage des Liegenschaftsbewertungsgesetzes (LBG) vorgenommen. Aufgrund der wirtschaftlichen Entwicklung und Situation ergab sich dabei ein aktueller Verkehrswert für das Einkaufszentrum Shopping Palace Bratislava, der deutlich unter dem Gutachtenswert bei Ankauf der Liegenschaft liegt. Der damalige Wert lag über rd. € 53,4 Mio., der Mittelwert der aktuellen Bewertungen liegt bei rund € 31,0 Mio. Unter Berücksichtigung des per 31.12.2015 in der SPB v.o.s. bestehenden Fremdkapitals (siehe Punkt 2.1.12) und der sonstigen Aktiva ergibt sich für die Jota KG zum 31.12.2015 ein Buchwert ihrer Beteiligung an der SPB v.o.s. in Höhe von € 1,--.

Betreffend der Vergleichswerte 2014 wird auf den Jahresabschluss 2014 verwiesen.

Die schwierige Vermietungssituation hat sich auf die durchgeführte Wertermittlung nach der Bewertungsmethodik des Ertragswertverfahrens ausgewirkt. Für das Jahr 2016 sind Investitionen geplant, die für die Verlängerung der im Jahr 2016 auslaufenden Mietverträge bzw. den Abschluss neuer Mietverträge notwendig sind.

Die §§ 1 bis 10 des Liegenschaftsbewertungsgesetzes, welches bei der durchgeführten Bewertung bzw. dem angewandten Ertragswertverfahren einfließt, sind im Anhang beigelegt.

2.3.3. Ausschüttung auf die Beteiligung

Im Jahr 2015 erfolgte keine Entnahme aus der SPB v.o.s..

2.3.4. Unternehmenskennzahlen der SPB v.o.s.

Eigenkapitalquote	- 24,36%
Cash-Flow zu Betriebsleistung	- 13,61%
Rentabilität des Gesamtkapitals	- 1,43%
Effektivverschuldung zu Cash-Flow	negativ (negativer Cash Flow)
Zahl der Beschäftigten	0

Die Ermittlung der Unternehmenskennzahlen erfolgte auf Basis der Bilanz der SPB v.o.s. per 31.12.2015 sowie der Gewinn- und Verlustrechnung der SPB v.o.s. von 01.01.2015 bis 31.12.2015, die nach slowakischem Recht erstellt wurden.

2.4. Sonstige Vermögensrechte, je Vermögensrecht

Per 1.1.2015 verfügte die Jota KG über täglich fällige Forderungen gegenüber Kreditinstituten in Höhe von ca. € 0,05 Mio. bei einer Verzinsung von Null b.a.w.

Per 31.12.2015 befinden sich ca. € 0,03 Mio. auf dem Bankkonto (täglich fällig, bei einer Verzinsung von Null b.a.w.).

2.5. Veranlagungsreserve getrennt nach der jeweiligen Form

Bezüglich der Veranlagungsform der Veranlagungsreserve der Jota KG wird auf Punkt 2.4. verwiesen.

2.6. Geschäftsführungs-, Personal- und Sachkosten

Die Geschäftsführungskosten der Jota KG betragen im Jahr 2015 € 49.253,84 und werden derzeit gestundet (siehe auch Punkt 1.1.). Weitere Personalkosten sind nicht angefallen. Hinsichtlich der Sachkosten wird auf den Jahresabschluss gemäß Punkt 1.1. verwiesen.

Betreffend Geschäftsführungs-, Personal- und Sachkosten der SPB v.o.s. wird auf die im Anhang beigelegte Gewinn- und Verlustrechnung der SPB v.o.s. verwiesen.

3. Ausschüttung je Veranlagung

3.1. Gesamtvolumen der Veranlagung

Mit Ende der Zeichnungsfrist am 07.08.2006 belief sich die Kommanditeinlage auf € 16.056.000,--. Aufgrund der Ausfinanzierungszusage der Bank Austria Real Invest Immobilien-Management GmbH wurde das Kommanditkapital mit 28.12.2006 auf insgesamt € 30.200.000,-- aufgestockt.

3.2. Stückelung

Jeder Treuhandbetrag ist durch € 1.000,-- ganzzahlig teilbar.

3.3. Jahresabschluss

Gemäß dem nach den Bestimmungen des UGB aufgestellten Jahresabschluss der Jota KG ergibt sich für den Berichtszeitraum ein Jahresverlust in Höhe von € -4.558.445,54. Im Ergebnis des Jahresabschlusses sind die gestundeten Beträge für Haftung, Geschäftsführung, Treuhandverwaltung und Buchhaltung für das Jahr 2015 in Höhe von gesamt € 187.778,11 berücksichtigt.

Das Ergebnis des Geschäftsjahres wurde gemäß den Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages grundsätzlich nach dem Verhältnis der festen Kapitalkonten zum 31. Dezember des jeweiligen Geschäftsjahres verteilt.

Der Jahresabschluss der Jota KG für den Berichtszeitraum bildet einen Anhang zu diesem Rechenschaftsbericht.

3.4. Entnahmen

Die erste Entnahme gelangte im November 2006 zur Auszahlung. Für Geschäftsjahre, in denen Einlagen wegen Neuzeichnungen geleistet wurden – das sind die Jahre 2005 und 2006 –, erhielt der Anleger im Rahmen des ersten Auszahlungstermins für jedes volle Monat seiner treuhändig gehaltenen Kommanditbeteiligung eine zeitanteilige Vorwegentnahme von 6,5 / 12 % seiner Einlage pro Monat.

Mit der Auszahlung im November 2006 wurde für das Jahr 2005 bzw. 2006 eine Entnahme in Höhe von 6,5% zeitanteilig ausbezahlt. Im Jahr 2007 wurde ein Betrag von 6,5% entnommen. Dieser Betrag ergibt sich einerseits durch die im Mai 2007 geleistete Akontierung für Jänner und Februar 2007 in Höhe von 1,08%. Andererseits wurde im November 2007 eine Vorauszahlung in Höhe von 3,25% geleistet. Im März 2008 erfolgte die Endabrechnung der fehlenden Monate September bis Dezember 2007 in Höhe von 2,17%.

Bei der Entnahme im März 2008 wurde neben der Endabrechnung für das Jahr 2007 auch eine Akontierung in Höhe von 1,08% für die Monate Jänner und Februar 2008 geleistet. Im November folgte eine weitere Vorauszahlung in Höhe von 2,5%. Bei der Endabrechnung im Mai 2009 wurden 0,71% zur Auszahlung gebracht. Damit ergibt sich für das Jahr 2008 eine Entnahme von 4,29%. Eine Akontierung für die Monate Jänner und Februar 2009 wurde nicht geleistet. Im November erfolgte eine Entnahme für das Jahr 2009 in Höhe von 0,75 %. In den Jahren 2010, 2011, 2012, 2013, 2014 und 2015 kam es zu einer Aussetzung der geplanten Entnahmen.

Entnahmen sind nur zulässig, wenn diese nicht offenbar zum Schaden der Gesellschaft erfolgen. Nach dem Gesellschaftsvertrag kann die Komplementärin Entnahmen zu Lasten der variablen Gesellschafterkonten gestatten, wenn dies die aktuelle und planmäßige Liquiditätslage der Jota KG unter Wahrung kaufmännischer Vorsicht zulässt. Seit dem Jahr 2010 ist es im Einklang mit den Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages und den gesellschaftsrechtlichen Vorgaben zu einer Aussetzung der Entnahmen gekommen, da die Komplementärin Entnahmen nur zulassen darf, sofern dies die Liquiditätslage der Gesellschaft erlaubt. Für das Jahr 2015 und in den Folgejahren ist aufgrund der angespannten Liquiditätslage mit keinen weiteren Entnahmen zu rechnen.

Entnahmen zu Lasten des einbezahlten und durch Verluste geminderten Kommanditkapitals und nicht Gewinn-gedekte Entnahmen können dazu führen, dass Gläubiger der Jota KG direkt die Bank Austria Real Invest Immobilien-Management GmbH als Kommanditisten in Anspruch nehmen können. Des Weiteren können solche Entnahmen dazu führen, dass die Jota KG die Entnahmen von der Bank Austria Real Invest Immobilien-Management GmbH zurückfordern kann. Die Anleger sind aus dem Treuhandvertrag verpflichtet, die Bank Austria Real Invest Immobilien-Management GmbH von allen Verbindlichkeiten im Zusammenhang mit Real Invest IV freizuhalten und ihr diesbezüglichen Aufwendungen zu ersetzen.

4. Darstellung der Vermögensentwicklung je Veranlagung

4.1. Gesamtvermögen inklusive Darstellung der Wertermittlung / Vermögen je Veranlagung

Die Jota KG verfügte zum 31.12.2015 über Forderungen gegenüber Kreditinstituten in Höhe von rund € 0,03 Mio. Unter Berücksichtigung des per 31.12.2015 in der SPB v.o.s. bestehenden Fremdkapitals (siehe Punkt 2.1.12) und der sonstigen Aktiva ergibt sich für die Jota KG zum 31.12.2015 ein Buchwert ihrer Beteiligung an der SPB v.o.s. in Höhe von € 1,- -. Betreffend der Vergleichswerte 2014 wird auf den Jahresabschluss 2014 verwiesen.

Die Bewertungen von Liegenschaft und Gebäude des Einkaufszentrums Shopping Palace Bratislava wurde auf Grundlage des Liegenschaftsbewertungsgesetzes (LBG) vorgenommen. Die §§ 1 bis 10 des Liegenschaftsbewertungsgesetzes, welches bei den durchgeführten Bewertungen bzw. dem angewandten Ertragswertverfahren einfließt, sind im Anhang beigelegt. Siehe Punkt 2.3.2.

Der Einzelhandelsmarkt in Bratislava charakterisiert sich unverändert durch eine geringe Flächennachfrage. Die überdurchschnittlich hohe Shopping Center Dichte in Bratislava hat sich mit 3 Neueröffnungen im Jahr 2015 erneut gesteigert. Durch die Umsetzung weiterer geplante Projekte wird sich die Wettbewerbssituation in den Jahren 2018/2019 weiter verschärfen. In diesem ausgeprägten Mietermarkt hat sowohl der Druck auf die erzielbaren Mieten als auch der finanzielle Aufwand bei anstehenden Vermietungen weiter zugenommen. Mit einer Vermietungsleistung von 19 Mietvertragsverlängerungen bzw. neu abgeschlossenen Verträgen über eine Gesamtfläche von über 8.900 m² konnte per 31.12.2015 ein Vermietungsgrad von rund 94 % erzielt werden. Aufgrund der Marktsituation mussten überwiegend umsatzabhängige Mieten vereinbart werden.

Bei den Büroflächen konnte der Vermietungsgrad auf 74 % angehoben werden.

4.2. Rentabilität der Veranlagung und deren Berechnungsmethode

Unter Zugrundelegung der zuletzt eingeholten Wertermittlungsgutachten (vgl Punkt 2.3.2 und Punkt 4.1) ist aus heutiger Sicht bei einer Veräußerung des Einkaufszentrums mit keinen zusätzlichen Zahlungen an die Anleger zu rechnen, insbesondere also nicht mit einer weiteren Rückführung des von ihnen eingesetzten Kapitals. Der Verkaufserlös muss voraussichtlich zur Gänze zur Tilgung des Hypothekendarlehens bei der UniCredit Group Bank Austria AG (siehe Punkt 2.1.12) verwendet werden. Unter der Annahme, dass das Einkaufszentrum im Zuge eines forcierten Verkaufsprozesses 2016/17 veräußert werden würde, muss sogar davon ausgegangen werden, dass die Fremdmittel durch einen kurzfris-

tig erzielbaren Veräußerungserlös nicht abgedeckt werden können. Hinsichtlich der bisherigen Entnahmen wird auf Punkt 3.4. verwiesen.

Ein konkreter Marktwert des Shopping Palace Bratislava wird letztendlich durch Angebot und Nachfrage bestimmt und muss nicht dem gutachterlichen, stichtagsbezogenen Wert entsprechen, er kann insbesondere auch geringer als das Ergebnis der Gutachten sein. Dazu ist anzumerken, dass keine Transaktionen von Einkaufszentren in Bratislava zeitnah durchgeführt wurden und der Immobilienmarkt konjunkturelle Zyklen sowie Strukturveränderungen durchläuft. Aus diesem Grund können keine definitiven Aussagen über einen künftig erzielbaren Verkaufspreis oder Verkaufszeitpunkt gemacht werden.

5. Erläuterungen

Umrechnungskurs:

Seit der Einführung des Euro per 1.1.2009 in der Slowakei gilt folgender, unwiderruflicher Wechselkurs.

EUR	SKK
1,--	30,126

Umfirmierung:

Im Zuge der Handelsrechtsreform (in Kraft seit 1.1.2007) wurde im Jahr 2009 die Umfirmierung der Real Invest Property GmbH & Co SPB Jota KEG in die Real Invest Property GmbH & Co SPB Jota KG vollzogen.

6. Publizitätsbestimmungen

Durch Veröffentlichung in der Wiener Zeitung wird bekannt gegeben, dass der Rechenschaftsbericht vorliegt und gemäß § 14 Z 5 iVm § 10 Abs. 3 Z. 3 KMG auf der Internet-Seite <http://www.realinvest.at/immobilienveranlagungen-geschlossene-immobilien-investments.jsp> eingesehen werden kann.

Weiters wird die BA CA Real Invest Immobilien-Management GmbH den Rechenschaftsbericht der Jota KG bis 30.9.2016 sämtlichen Anleger zukommen lassen, die zum 30.06.2015 treuhändig über die Bank Austria Real Invest Immobilien-Management GmbH an der Jota KG beteiligt sind.

Schließlich wird die Real Invest Property GmbH & Co SPB Jota KG jedem Anleger auf Verlangen eine Papierversion des Rechenschaftsberichts kostenlos zur Verfügung stellen.

Wien, am 28. Juni 2016

Der Emittent

Real Invest Property GmbH & Co SPB Jota KG

Die Geschäftsführung

Treuconsult Property Alpha GmbH



Mag. Karl Konrad



Mag. Werner Wukovits

Impressum:

Herausgeber: Real Invest Property GmbH & Co SPB Jota KG

Ort und Datum der Herausgabe: Wien, im Juni 2016

ZUSAMMENFASSUNG DES PRÜFUNGSERGEBNISSES

Wir haben den Rechenschaftsbericht für das Jahr 2015 der Real Invest Property GmbH & Co SPB Jota KG, Wien, unter Einbeziehung der Buchführung geprüft. Aufstellung und Inhalt dieses nach der Anlage E zum Kapitalmarktgesetz erstellten Rechenschaftsberichtes liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Verantwortung besteht in der Abgabe eines Prüfungsurteils zu diesem Rechenschaftsbericht auf der Grundlage unserer Prüfung. Unsere Verantwortlichkeit und Haftung bei der Prüfung ist analog § 275 Abs 2 UGB (Haftungsregelung bei der Abschlussprüfung einer kleinen oder mittelgroßen Gesellschaft) gegenüber der Gesellschaft und auch gegenüber Dritten mit insgesamt 2 Millionen Euro begrenzt.

Wir haben unsere Prüfung unter Beachtung der in Österreich geltenden gesetzlichen Vorschriften und berufsmäßigen Grundsätze durchgeführt. Diese Grundsätze erfordern, die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass ein hinreichend sicheres Urteil darüber abgegeben werden kann, ob der Rechenschaftsbericht frei von wesentlichen Unterlassungen oder Fehlaussagen ist. Die Prüfung schließt eine stichprobengestützte Prüfung der Nachweise für Beträge und sonstige Angaben im Rechenschaftsbericht ein. Sie umfasst ferner die Beurteilung der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungs- und Bewertungsgrundsätze und vorgenommenen, wesentlichen Schätzungen sowie eine Würdigung der Gesamtaussage des Rechenschaftsberichtes.

Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unser Prüfungsurteil abgibt. Aufgrund des Ergebnisses der von uns durchgeführten Prüfung erteilen wir folgenden uneingeschränkten **Bestätigungsvermerk**:

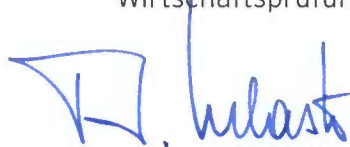
„Die Buchführung und der Rechenschaftsbericht entsprechen nach unserer pflichtgemäßen Prüfung den gesetzlichen Vorschriften. Die Bewertung der Immobilien entspricht den im Prospekt und im Rechenschaftsbericht angegebenen Grundsätzen. Der Rechenschaftsbericht vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein möglichst getreues Bild der Lage der Veranlagungsgemeinschaft.

Ohne den Bestätigungsvermerk einzuschränken, wird darauf hingewiesen, dass die Gesellschaft im Jahresabschluss zum 31. Dezember 2015 ein negatives Eigenkapital von EUR 834.171,16 ausweist. Auf die Ausführung der Geschäftsführung zum negativen Eigenkapital im Anhang des Jahresabschlusses der Real Invest Property GmbH & Co SPB Jota KG, wonach die Gesellschaft nur insoweit verpflichtet ist, die gestundeten Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen zu zahlen, als bei Auflösung der Gesellschaft / bei Ausscheiden aller Kommanditisten / bei Verwertung des Vermögens der Gesellschaft, diese gestundeten Beträge in den konsolidierten Aktiva der Gesellschaft und der Immobiliengesellschaft, an denen die Gesellschaft eine Beteiligung hält, abzüglich der konsolidierten Verbindlichkeiten der Gesellschaft und der Immobiliengesellschaft, Deckung findet, wird hingewiesen. Wir weisen weiters auf die Ausführungen der Geschäftsführung im Anhang des Jahresabschlusses der Real Invest Property GmbH & Co SPB Jota KG unter Punkt Negatives Eigenkapital hin, wonach es zwischen der Gesellschaft und der kreditgebenden Bank Gespräche über die Anpassung der Kredittilgungen in der Shopping Palace Bratislava v.o.s.

(Immobilien-gesellschaft und direkte Tochtergesellschaft) gibt. Sollten diese Gespräche nicht erfolgreich sein, so ist die Liquidität und somit der Fortbestand der Shopping Palace Bratislava v.o.s. und damit auch der Real Invest Property GmbH & Co SPB Jota KG gefährdet. Darüber hinaus weisen wir darauf hin, dass zum 31. Dezember 2015 die geforderte Eigenmittelquote nach § 23 URG und die Schuldentilgungsdauer nach § 24 URG nicht gegeben sind und somit die Voraussetzungen für die Vermutung eines Reorganisationsbedarfes gemäß § 22 Abs 1 Z 1 URG vorliegen.“

Wien, am 28. Juni 2016

Ernst & Young
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft m.b.H.



Mag. Alexander Wlasto
Wirtschaftsprüfer



Mag. Hans-Erich Sorli
Wirtschaftsprüfer

JAHRESABSCHLUSS

zum 31. Dezember 2015

der

Real Invest Property GmbH & Co SPB Jota KG

Wien

AKTIVA	Lfd. Jahr 31.12.2015 EUR	Vorjahr 31.12.2014 EUR
A. Anlagevermögen		
I. Finanzanlagen		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	1,00	1,00
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	0,00	4.220.115,00
	1,00	4.220.116,00
B. Umlaufvermögen		
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände	189.168,22	190.422,50
II. Guthaben bei Kreditinstituten	33.204,22	48.442,75
Summe Aktiva	222.373,44	4.458.981,25
 PASSIVA		
	Lfd. Jahr 31.12.2015 EUR	Vorjahr 31.12.2014 EUR
A. Negatives Eigenkapital		
II. Kommanditkapital		
1. Bedungene Einlage	30.200.000,00	30.200.000,00
2. genehmigte Entnahmen	-4.701.295,81	-4.701.295,43
3. Verlustanteil aus Vorjahren	-21.774.429,81	-21.753.140,41
	3.724.274,38	3.745.564,16
III. Den Kommanditisten zuzurechnender Verlust	-4.558.445,54	-21.289,40
	-834.171,16	3.724.274,76
B. Rückstellungen		
sonstige Rückstellungen	144.700,00	10.640,00
C. Verbindlichkeiten		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	911.844,60	724.066,49
Summe Passiva	222.373,44	4.458.981,25

	Lfd. Jahr EUR	Vorjahr EUR
1. sonstige betriebliche Erträge		
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	0,00	240,00
2. sonstige betriebliche Aufwendungen		
Übrige	-201.852,07	-207.061,92
3. Zwischensumme Z 1 bis 2 (Betriebserfolg)	<u>-201.852,07</u>	<u>-206.821,92</u>
4. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	1,53	37,47
davon aus verbundenen Unternehmen € 0,00; (Vj. € 0,00)		
5. Erträge aus der Zuschreibung zu Finanzanlagen	0,00	185.495,05
6. Aufwendungen aus Finanzanlagen	-4.356.115,00	0,00
a) Abschreibungen € 4.220.115,00; (Vj. € -0,00)		
b) Aufwendungen aus verbundenen Unternehmen € 4.356.115,00; (Vj. € -0,00)		
7. Zwischensumme Z 4 bis 6 (Finanzerfolg)	<u>-4.356.113,47</u>	<u>185.532,52</u>
8. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	<u>-4.557.965,54</u>	<u>-21.289,40</u>
9. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-480,00	0,00
10. Jahresfehlbetrag = Jahresverlust	<u>-4.558.445,54</u>	<u>-21.289,40</u>

ALLGEMEINES

I. BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

Der Jahresabschluss 2015 wurde nach den Bestimmungen des UGB in der zum Bilanzstichtag geltenden Fassung erstellt. Die Gewinn- und Verlustrechnung ist nach dem Gesamtkostenverfahren gegliedert.

Der Jahresabschluss wurde unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung sowie unter Beachtung der Generalnorm, ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Unternehmens zu vermitteln, aufgestellt.

Bei der Erstellung des Jahresabschlusses wurde der Grundsatz der Vollständigkeit eingehalten. Bei der Bewertung der einzelnen Vermögensgegenstände und Schulden wurde der Grundsatz der Einzelbewertung beachtet und eine Fortführung des Unternehmens unterstellt. Dem Vorsichtsprinzip wurde dadurch Rechnung getragen, dass nur die am Abschlussstichtag verwirklichten Gewinne ausgewiesen wurden. Alle erkennbaren Risiken und drohenden Verluste wurden berücksichtigt. Bei der Gesellschaft handelt es sich um eine kleine Kapitalgesellschaft im Sinne des § 221 UGB.

1. Anlagevermögen

Das Finanzanlagevermögen wird grundsätzlich zu den historischen Anschaffungskosten bewertet. Niedrigere handelsrechtliche Werte werden angesetzt, wenn am Bilanzstichtag voraussichtlich auf Dauer ein niedrigerer Wert gegeben ist.

Zuschreibungen werden vorgenommen, wenn der Grund für die außerplanmäßige Abschreibung weggefallen ist.

2. Umlaufvermögen

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände werden mit dem Nennwert unter Berücksichtigung des strengen Niederstwertprinzips angesetzt.

Erkennbare Risiken werden gegebenenfalls durch individuelle Abwertungen berücksichtigt.

3. Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen decken alle erkennbaren Risiken sowie alle ungewissen Verbindlichkeiten und sind so bemessen, dass sie nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung den oben angeführten Kriterien in ausreichendem Umfang Rechnung tragen.

4. Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten sind mit ihrem Rückzahlungsbetrag unter Bedachtnahme auf den Grundsatz der Vorsicht bewertet.

II. ERLÄUTERUNGEN ZU EINZELNEN POSITIONEN
DES JAHRESABSCHLUSSES ZUM 31. Dezember 2015

BILANZ zum 31. Dezember 2015

AKTIVA

A. Anlagevermögen		EUR	1,00
	(2014	EUR	4.220.116,00)
Entwicklung des Anlagevermögens siehe Anlage I.			
I. Finanzanlagen		EUR	1,00
	(2014	EUR	4.220.116,00)
1. Anteile an verbundenen Unternehmen		EUR	1,00
	(2014	EUR	1,00)

	Anteil 31.12.2015	Stammkapital 31.12.2015	Eigenkapital 31.12.2015	Jahresergebnis 31.12.2015
Shopping Palace Bratislava v.o.s., Bratislava	99,999%	€ 13.278,00	-€ 9.555.563,00	-€ 1.130.994,00
	Buchwert 31.12.2015			Buchwert 31.12.2015
Shopping Palace Bratislava v.o.s., Bratislava	€ 1,00			€ 1,00

Hierbei handelt es sich um eine Personengesellschaft, für die eine unbeschränkte Haftung der Real Invest Property GmbH & Co SPB Jota KG besteht.

Unter Berücksichtigung der nachrangig gestellten Verbindlichkeiten (EUR 1.162.059,--), des beim Gesellschafter zu 100 % wertberechtigten Gesellschafterdarlehens (EUR 5.124.218,32) sowie weiterer Verrechnungskonten ergibt sich ein adaptiertes negatives Eigenkapital von EUR 50.450,--.

Dieses ist durch eine entsprechende Drohverlustrückstellung bevorsorgt.

Der Verkehrswert des Investitionsobjektes in Höhe von EUR 30.965.000,-- in der Tochtergesellschaft wurde durch Ansatz des arithmetischen Mittelwertes von zwei Gutachten unabhängiger Immobiliensachverständiger ermittelt (Going Concern Bewertungen).

2. Ausleihungen an verbundenen Unternehmen		EUR	-
	(2014	EUR	4.220.115,00)

In dieser Position werden Ausleihung an die Shopping Palace Bratislava v.o.s, Bratislava, mit einer Restlaufzeit von über fünf Jahren ausgewiesen.

Buchwert 31.12.2015	Zugang	Wert- berichtigung	Buchwert 31.12.2015
€ 4.220.115,00	€ 0,00	-€ 4.220.115,00	€ 0,00

B. Umlaufvermögen		EUR	222.372,44
	(2014	EUR	238.865,25)

I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		EUR	189.168,22
	(2014	EUR	190.422,50)

sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände

Die Forderung besteht gegenüber der Real Invest Property Jota Immobilienverwertungs GmbH, Wien.
Die Mittel sind zur Abdeckung von Liquiditätsabgängen in der Shopping Palace Bratislava, v.o.s. bestimmt.

II. Guthaben bei Kreditinstituten		EUR	33.204,22
	(2014	EUR	48.442,75)

Das Guthaben besteht bei der UniCredit Bank Austria AG, Wien.

PASSIVA

A. Negatives Eigenkapital	-EUR	834.171,16
	(2014	EUR 3.724.274,76)

Bei der Beurteilung des negativen Eigenkapitals in Höhe von € 834.171,16 ist zu berücksichtigen, dass die Gesellschaft bilanzielle Passivposten für Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von € 911.844,60 ausweist, die von den Gläubigern nachrangig gestellt und gestundet wurden wie folgt:

Die Gesellschaft ist nur insoweit verpflichtet diese gestundeten Verbindlichkeiten zu zahlen, als bei Auflösung der Gesellschaft/bei Ausscheiden aller Kommanditisten/ bei Verwertung des Vermögens der Gesellschaft, diese gestundeten Beträge in den konsolidierten Aktiva der Gesellschaft und der Immobiliengesellschaft, an denen die Gesellschaft eine Beteiligung hält (Tochtergesellschaft), abzüglich der konsolidierten Verbindlichkeiten der Gesellschaft und der Immobiliengesellschaft (Tochtergesellschaft), Deckung findet.

Folglich liegt isoliert betrachtet kein insolvenzrechtlicher Tatbestand im Sinne einer Überschuldung vor.

Weiters ist zu berücksichtigen, dass die finanzielle Situation der Shopping Palace Bratislava v.o.s. ebenfalls angespannt ist.

Zwischen der kreditfinanzierenden Bank und der Immobiliengesellschaft (Tochtergesellschaft) als Kreditnehmer werden wie vertraglich vereinbart Gespräche über die Anpassung der Kredittilgungen geführt. Gelangt man zu keiner Einigung, wovon nicht ausgegangen wird, tritt ab 2017 der seinerzeit bei Vertragsabschluss vereinbarte Tilgungsplan in Kraft.

Sollte es der Shopping Palace Bratislava v.o.s. nicht gelingen, neu zu verhandeln, wäre der Forderbestand der Shopping Palace Bratislava v.o.s. und damit der Forderbestand der Real Invest Property GmbH & Co SPB Jota KG gefährdet.

II. Kommanditkapital	EUR	3.724.274,38
	(2014	EUR 3.745.564,16)

Kommanditist ist die Bank Austria Real Invest GmbH mit einer Haftsumme von € 30.200.000,00.

1. Bedungene Einlage	€ 30.200.000,00
2. genehmigte Entnahmen	-€ 4.701.295,81
3. Verlustanteil aus Vorjahren	-€ 21.774.429,81
	<u>€ 3.724.274,38</u>

III. Den Kommanditisten zuzurechnender Verlust	-EUR	4.558.445,54
	(2014	-EUR 21.289,40)

B. Rückstellungen			EUR	144.700,00
	(2014		EUR	10.640,00)

Sonstige Rückstellungen

	Stand zum 01.01.2015	Verwendung	Auflösung	Zuführung	Stand zum 31.12.2015
Prüfungs- und Beratungskosten	€ 10.640,00	-€ 10.640,00	€ 0,00	€ 8.700,00	€ 8.700,00
Drohverlust betreffend Immobilien Beteiligung	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	136.000,00	€ 136.000,00
	€ 10.640,00	-€ 10.640,00	€ 0,00	€ 144.700,00	€ 144.700,00

C. Verbindlichkeiten			EUR	911.844,60
	(2014		EUR	724.066,49)

Es handelt sich um Verbindlichkeiten aus Leistungen. Sie haben im Hinblick auf die beim "Negativen Eigenkapital" genannten Stundungsvereinbarungen eine Restlaufzeit von über 5 Jahren.

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG
für das Geschäftsjahr vom 01.01. bis 31.12.2015

2. sonstige betriebliche Aufwendungen			-EUR	201.852,07
	(2014		-EUR	207.061,92)

Die übrigen sonstigen betrieblichen Aufwendungen betreffen:

	2015
Rechts-, Prüfungs- und Beratungsaufwand	-EUR 13.376,86
Buchführungskosten	-EUR 12.240,13
Treuhändige Verwaltung	-EUR 96.063,91
Geschäftsführungsentgelt	-EUR 79.474,07
Veröffentlichung	-EUR 190,72
Spesen des Geldverkehrs	-EUR 463,18
sonstige Kosten	-EUR 43,20
	-EUR 201.852,07

6. Aufwendungen aus Finanzanlagen			-EUR	4.356.115,00
	(2014		EUR	-)

Bei den Aufwendungen aus Finanzanlagen handelt es sich um die Abschreibung der Ausleihung an der Shopping Palace Bratislava v.o.s., Bratislava, sowie der Drohverlustrückstellung.

III. SONSTIGES

Beschäftigte

Die Gesellschaft hat im Berichtsjahr keine Dienstnehmer beschäftigt.

Geschäftsführung

Die Geschäftsführung obliegt der Treuconsult Property Alpha GmbH.

Mag. Karl KONRAD ab 28.12.2015

Karin STAUD bis 27.12.2015

Mag. Werner WUKOVITS


Ein Aufsichtsrat ist nicht bestellt.

Wien, am 28. Juni 2016

Die Geschäftsführung



Mag. Karl KONRAD



Mag. Werner WUKOVITS

ANLAGESPIEGEL ZUM 31. DEZEMBER 2015

	Anschaffungskosten		Kumulierte Abschreibung	Buchwert		Abschreibung des Geschäftsjahres
	01.01.2015	Zugang Abgang		31.12.2015	31.12.2015	
FINANZANLAGEVERMÖGEN						
I. ANTEILE AN VERBUNDENEN UNTERNEHMEN						
Shopping Palace Bratislava v.o.s., Bratislava	15.877.716,23	0,00	0,00	15.877.716,23	1,00	1,00
II. AUSLEIHUNGEN AN VERBUNDENEN UNTERNEHMEN						
Shopping Palace Bratislava v.o.s., Bratislava	5.124.218,32	0,00	0,00	5.124.218,32	0,00	4.220.115,00
	21.001.934,55	0,00	0,00	21.001.934,55	1,00	4.220.115,00

JAHRESABSCHLUSS

der Unternehmer in der doppelten Buchführung erstellt

zum 3 1 . 1 2 . 2 0 1 5 (in ganzen Euro)

Steuer-Identifikationsnummer (DIČ) 2 0 2 0 3 1 5 5 2 8	Jahresabschluss	Buchführungseinheit	Monat	Jahr
Ident. NZ. (IČO) 3 1 3 7 0 5 1 9	<input checked="" type="checkbox"/> ordentlicher	<input checked="" type="checkbox"/> kleine	Für den Zeitraum vom	0 1 2 0 1 5
SK NACE 6 8 . 3 1 . 0	<input type="checkbox"/> außerordentlicher	<input type="checkbox"/> große	bis	1 2 2 0 1 5
	<input type="checkbox"/> zwischenabschluss	(ankreuzen)	Unmittelbare Vorperiode vom	0 1 2 0 1 4
			bis	1 2 2 0 1 4

Beiliegende Bestandteile des Jahresabschlusses

 Bilanz (Úč POD 1-01)
(in ganzen Euro) Gewinn- und Verlustrechnung
(Úč POD 2-01) (in ganzen Euro) Anhang (Úč POD 3-01)
(in ganzen Euro oder Eurocenten)

Handelsname (Bezeichnung) der Buchführungseinheit

SHOPPING PALACE BRATISLAVA, V.O.S.

Sitz der Buchführungseinheit

Straße

CESTA NA SENEC

Nummer

2 / A

Postleitzahl

8 2 1 0

Ort

BRATISLAVA

Bezeichnung des Handelsregisters und die Nummer der Eintragung der Handelsgesellschaft

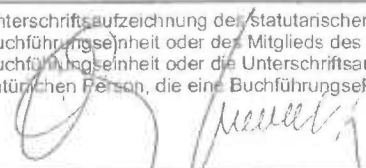
OKRESNÝ SÚD BRATISLAVA I; ODDIEL: SR;

VLOŽKA ČÍSLO 6 2 3 / B

Telefonnummer

Faxnummer

E-Mail

Erstellt am: 0 3 . 0 2 . 2 0 1 6	Festgestellt am: . . 2 0	Unterschriftsaufzeichnung des statutarischen Organs der Buchführungseinheit oder des Mitglieds des Statutarorgans der Buchführungseinheit oder die Unterschriftsaufzeichnung der natürlichen Person, die eine Buchführungseinheit ist. 
-------------------------------------	-----------------------------	--

Das Formular in die fremde Sprache ist nicht verwendbar im amtlichen Korrespondenz mit Steueramt und dient nur als Hilfsmittel

Ident a	AKTIVSEITE b	Zelle Nr. c	Laufende Buchungsperiode		Unmittelbare Vorperiode
			1	Netto 2	
				Korrektur - Teil 2	
A.	VERMÖGENSGEG ENSTÄNDE INSGESAMT Z. 02 + Z. 33 + Z. 74	01	4 9 6 6 8 4 3 3	3 9 2 2 1 4 4 4	
			1 0 4 4 6 9 8 9		3 7 7 4 4 5 0 9
	Anlagevermögen Z. 03 + Z. 11 + Z. 21	02	4 0 9 3 7 5 1 9	3 0 9 6 0 2 5 1	
			9 9 7 7 2 6 8		3 0 9 5 9 2 0 4
A.I.	Langfristige immaterielle Vermögensgegenst ände Summe (Z. 04 bis Z. 10)	03			
A.I.1.	Aktivierte Entwicklungskosten (012) - /072, 091A/	04			
2.	Software (013) - /073, 091A/	05			
3.	Bewertbare Rechte (014) - /074, 091A/	06			
4.	Goodwill (015) - /075, 091A/	07			
5.	Sonstige langfristige immaterielle Vermö- gensgegenstände (019, 01X) - /079, 07X, 091A/	08			
6.	Langfristige immaterielle Vermö- gensgegenstände in Anschaffung (041) - /093/	09			
7.	Geleistete Anzahlun- gen auf langfristige immaterielle Vermö- gensgegenstände (051) - /095A/	10			
A.II.	Sachanlagen Summe (Z. 12 bis Z. 20)	11	4 0 9 3 7 5 1 9	3 0 9 6 0 2 5 1	
			9 9 7 7 2 6 8		3 0 9 5 9 2 0 4
A.II.1.	Grundstücke (031) - /092A/	12	5 7 4 9 1 4 4	4 8 4 9 8 4 6	
			8 9 9 2 9 8		4 8 4 9 8 4 6
2.	Bauten (021) - /081, 092A/	13	3 3 8 3 3 6 4 6	2 5 9 9 2 2 9 8	
			7 8 4 1 3 4 8		2 5 9 4 1 2 2 8
3.	Selbständige bewegbare Sachen und Gesamtheiten von bewegbaren Sachen (022) - /082, 092A/	14	1 6 6 1 9 2	2 5 1 7 6	
			1 4 1 0 1 6		3 4 3 8 5

Ident a	AKTIVSEITE b	Zelle Nr. c	Laufende Buchungsperiode		Unmittelbare Vorperiode
			1	2	
			Brutto - Teil 1	Netto	Net 3
			Korrektur - Teil 2		
4.	Dauerhafte bepflanzte Bestände (025) - /085, 092A/	15			
5.	Zucht- und Zugtiere (026) - /086, 092A/	16			
6.	Sonstige Sachanlagen (029, 02X, 032) - /089, 08X, 092A/	17			
7.	Sachanlagen in Anschaffung [Anlagen im Bau] (042) - /094/	18	6 4 8 0 7 3	9 2 9 3 1	
			5 5 5 1 4 2		1 3 3 7 4 5
8.	Geleistete Anzahlungen auf Sachanlagen (052) - /095A/	19	5 4 0 4 6 4		
			5 4 0 4 6 4		
9.	Korrekturposten zum angeschafften Vermögen (+/- 097) +/- 098	20			
A.III.	Finanzanlagen Summe (Z. 22 bis Z. 32)	21			
A.III.1.	Wertpapiere und Anteile an verbundenen Buchführungseinheiten (061A, 062A, 063A) - /096A/	22			
2.	Wertpapiere und Anteile mit der Beteiligung außer an verbundenen Buchführungseinheiten (062A) - /096A/	23			
3.	Sonstige realisierbare Wertpapiere und Anteile (063A) - /096A/	24			
4.	Ausleihungen an verbundene Buchführungseinheiten (066A) - /096A/	25			
5.	Ausleihungen im Rahmen der Beteiligung außer an verbundene Buchführungseinheiten (066A) - /096A/	26			
6.	Sonstige Ausleihungen (067A) - /096A/	27			
7.	Schuldverschreibun gen und sonstige Finanzanlagen (065A, 069A, 06XA) - /096A/	28			

Ident a	AKTIVSEITE b	Zelle Nr. c	Laufende Buchungsperiode		Unmittelbare Vorperiode
			1	2	
			Brutto - Teil 1 Korrektur - Teil 2	Netto	
				3	
					Net
8.	Ausleihungen und sonstige Finanzanlagen mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr (066A, 067A, 069A, 06XA) - /096A/	29			
9.	Bankguthaben mit einer Bindungsfrist von mehr als einem Jahr (22XA)	30			
10.	Finanzanlagen in Anschaffung (043) - /096A/	31			
11.	Geleistete Anzahlungen auf Finanzanlagen (053) - /095A/	32			
B.	Umlaufvermögen Z. 34 + Z. 41 + Z. 53 + Z. 66 + Z. 71	33	8 5 9 5 7 9 2	8 1 2 6 0 7 1	
			4 6 9 7 2 1		6 6 3 1 0 7 8
B.I.	Vorräte Summe (Z. 35 bis Z. 40)	34			
B.I.1.	Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe (112, 119, 11X) - /191, 19X/	35			
2.	Unfertige Erzeugnisse und Halbfabrikate (121, 122, 12X) - /192, 193, 19X/	36			
3.	Fertige Erzeugnisse (123) - /194/	37			
4.	Tiere (124) - /195/	38			
5.	Waren (132, 133, 13X, 139) - /196, 19X/	39			
6.	Geleistete Anzahlungen auf Vorräte (314A) - /391A/	40			
B.II.	Langfristige Forderungen Summe (Z. 42 + Z. 46 bis Z. 52)	41			
B.II.1.	Forderungen aus Lieferungen und Leistungen Summe (Z. 43 bis Z. 45)	42			

Ident a	AKTIVSEITE b	Zelle Nr. c	Laufende Buchungsperiode		Unmittelbare Vorperiode
			1	2	
			Brutto - Teil 1	Netto	Net
			Korrektur - Teil 2		
1.a.	Forderungen aus Lieferungen und Leistungen gegen verbundene Buchführungseinheiten (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	43			
1.b.	Forderungen aus Lieferungen und Leistungen im Rahmen der Beteiligung außer Forderungen gegen verbundene Buchführungseinheiten (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	44			
1.c.	Sonstige Forderungen aus Lieferungen und Leistungen (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	45			
2.	Nettowert des Auftrages (316A)	46			
3.	Sonstige Forderungen gegen verbundene Buchführungseinheiten (351A) - /391A/	47			
4.	Sonstige Forderungen im Rahmen der Beteiligung außer Forderungen gegen verbundene Buchführungseinheiten (351A) - /391A/	48			
5.	Forderungen gegen Gesellschafter, Mitglieder und Vereinigungen (354A, 355A, 358A, 35XA) - /391A/	49			
6.	Forderungen aus Derivatgeschäften (373A, 376A)	50			
7.	Andere Forderungen (335A, 336A, 33XA, 371A, 374A, 375A, 378A) - /391A/	51			
8.	Latente Steuerforderung (481A)	52			
B.III.	Kurzfristige Forderungen Summe (Z. 54 + Z. 58 bis Z. 65)	53	6 9 1 2 8 5 2	6 4 4 3 1 3 1	
			4 6 9 7 2 1		5 4 8 0 0 2 6
B.III.1.	Forderungen aus Lieferungen und Leistungen Summe (Z. 55 bis Z. 57)	54	6 6 3 8 8 2	1 9 4 1 6 1	
			4 6 9 7 2 1		3 4 8 9 9 2
1.a.	Forderungen aus Lieferungen und Leistungen gegen verbundene Buchführungseinheiten (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	55			1 6 7 3
1.b.	Forderungen aus Lieferungen und Leistungen im Rahmen der Beteiligung außer Forderungen gegen verbundene Buchführungseinheiten (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	56			

Ident a	AKTIVSEITE b	Zelle Nr. c	Laufende Buchungsperiode		Unmittelbare Vorperiode		
			1	Brutto - Teil 1		Netto 2	Net 3
				Korrektur - Teil 2			
1.c.	Sonstige Forderungen aus Lieferungen und Leistungen (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	57		6 6 3 8 8 2	1 9 4 1 6 1		
				4 6 9 7 2 1		3 4 7 3 1 9	
2.	Nettowert des Auftrages (316A)	58					
3.	Sonstige Forderungen gegen verbundene Buchführungseinheiten (351A) - /391A/	59					
4.	Sonstige Forderungen im Rahmen der Beteiligung außer Forderungen gegen verbundene Buchführungseinheiten (351A) - /391A/	60					
5.	Forderungen gegen Gesellschafter, Mitglieder und Vereinigungen (354A, 355A, 358A, 35XA, 398A) - /391A/	61		6 2 4 4 0 3 7	6 2 4 4 0 3 7		
						5 1 0 5 3 4 8	
6.	Forderungen im Rahmen der Sozialversicherung (336A) - /391A/	62					
7.	Steuerforderungen und Zuschüsse (341, 342, 343, 345, 346, 347) - /391A/	63		4 9 3 3	4 9 3 3		
						2 5 6 8 6	
8.	Forderungen aus Derivatgeschäften (373A, 376A)	64					
9.	Andere Forderungen (335A, 33XA, 371A, 374A, 375A, 378A) - /391A/	65					
B.IV.	Kurzfristiges Finanzvermögen Summe (Z. 67 bis Z. 70)	66					
B.IV.1.	Kurzfristiges Finanzvermögen in verbundene Buchführungseinheiten (251A, 253A, 256A, 257A, 25XA) - /291A, 29XA/	67					
2.	Kurzfristiges Finanzvermögen ohne kurzfristiges Finanzvermögen in verbundene Buchführungseinheiten (251A, 253A, 258A, 257A, 25XA) - /291A, 29XA/	68					
3.	Eigene Aktien und eigene Geschäftsanteile (252)	69					
4.	Kurzfristiges Finanzvermögen in Anschaffung (259, 314A) - /291A/	70					

Ident a	AKTIVSEITE b	Zelle Nr. c	Laufende Buchungsperiode		Unmittelbare Vorperiode
			1	2	
			Brutto - Teil 1	Netto	Net
			Korrektur - Teil 2		
B.V.	Finanzkonten Z. 72 + Z. 73	71	1 6 8 2 9 4 0	1 6 8 2 9 4 0	
B.V.1.	Geld (211, 213, 21X)	72			1 1 5 1 0 5 2
2.	Bankguthaben (221A, 22X, +/- 261)	73	1 6 8 2 9 4 0	1 6 8 2 9 4 0	
C.	Rechnungs- abgrenzungsposten Summe (Z. 75 bis Z. 78)	74	1 3 5 1 2 2	1 3 5 1 2 2	1 1 5 1 0 5 2
C.1.	Aufwendungen künftiger Perioden langfristig (381A, 382A)	75	6 2 4 3 4	6 2 4 3 4	1 5 4 2 2 7
2.	Aufwendungen künftiger Perioden kurzfristig (381A, 382A)	76	5 6 1 0 8	5 6 1 0 8	8 1 3 2 6
3.	Einnahmen künftiger Perioden langfristig (385A)	77			7 2 9 0 1
4.	Einnahmen künftiger Perioden kurzfristig (385A)	78	1 6 5 8 0	1 6 5 8 0	
Ident a	PASSIVSEITE b	Zelle Nr. c	Laufende Buchungsperiode		Unmittelbare Vorperiode
			4	5	
	EIGENKAPITAL UND VERBINDLICHKEITEN INSGESAMT Z. 80 + Z. 101 + Z. 141	79	3 9 2 2 1 4 4 4	3 7 7 4 4 5 0 9	
A.	Eigenkapital Z. 81 + Z. 85 + Z. 86 + Z. 87 + Z. 90 + Z. 93 + Z. 97 + Z. 100	80	- 9 5 5 5 5 6 3	- 9 3 7 2 2 9 4	
A.I.	Gezeichnetes Kapital Summe (Z. 82 bis Z. 84)	81	1 3 2 7 8	1 3 2 7 8	
A.I.1.	Gezeichnetes Kapital (411 alebo +/- 491)	82	1 3 2 7 8	1 3 2 7 8	
2.	Änderung des Grund-/Stammkapitals +/- 419	83			
3.	Forderungen aus ausstehenden Einlagen auf das Eigenkapital (/-/353)	84			
A.II.	Ausgabeagio (412)	85			
A.III.	Sonstige Kapitalrücklagen (413)	86			
A.IV.	Gesetzliche Rücklagen Z. 88 + Z. 89	87			
A.IV.1.	Gesetzliche Rücklage und nicht verteilbare Rücklage (417A, 418, 421A, 422)	88			
2.	Rücklage für eigene Aktien und eigene Geschäftsanteile (417A, 421A)	89			

Ident a	PASSIVSEITE b	Zelle Nr. c	Laufende Buchungsperiode 4	Unmittelbare Vorperiode 5
A.V.	Sonstige Gewinnrücklagen Z. 91 + Z. 92	90		
A.V.1	Satzungsmäßigen Rücklagen (423, 42X)	91		
2.	Sonstige Rücklagen (427, 42X)	92		
A.VI.	Bewertungsdifferenzen aus der Neubewertung Summe (Z. 94 bis Z. 96)	93	- 2 9 5 9 3 4	- 1 1 2 6 6 5
A.VI.1	Bewertungsdifferenzen aus der Neubewertung von Vermögensgegenständen und Verbindlichkeiten (+/- 414)	94	- 2 9 5 9 3 4	- 1 1 2 6 6 5
2	Bewertungsdifferenzen aus der Beteiligungsneubewertung (+/- 415)	95		
3	Bewertungsdifferenzen aus der Neubewertung bei der Verschmelzung durch Aufnahme, bei der Verschmelzung durch Neugründung und bei der Spaltung (+/- 416)	96		
A.VII.	Gewinnvortrag/Verlustvortrag Z. 98 + Z. 99	97	- 9 2 7 2 9 0 7	- 9 2 7 2 9 0 7
A.VII.1	Gewinnvortrag (428)	98	1 0 5 1 0 1 1	1 0 5 1 0 1 1
2	Verlustvortrag (-/429)	99	- 1 0 3 2 3 9 1 8	- 1 0 3 2 3 9 1 8
A.VIII.	Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag nach Steuern +/- Z. 01 - (Z. 81 + Z. 85 + Z. 86 + Z. 87 + Z. 90 + Z. 93 + Z. 97 + Z. 101 + Z. 141)	100		
B.	Verbindlichkeiten Z. 102 + Z. 118 + Z. 121 + Z. 122 + Z. 136 + Z. 139 + Z. 140	101	4 8 5 0 6 5 3 9	4 6 8 4 4 2 3 6
B.I.	Langfristige Verbindlichkeiten Summe (Z. 103 + Z. 107 bis Z. 117)	102	6 2 9 5 8 5	6 5 2 6 0 6
B.I.1.	Langfristige Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen Summe (Z. 104 bis Z. 106)	103	3 1 4 2 1	6 6 8 0 3
1.a.	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen gegenüber verbundene Buchführungseinheiten(321A, 475A, 476A)	104		
1.b.	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen im Rahmen der Beteiligung außer Verbindlichkeiten gegenüber verbundene Buchführungseinheiten (321A, 475A, 476A)	105		
1.c.	Sonstige Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (321A, 475A, 476A)	106	3 1 4 2 1	6 6 8 0 3
2.	Nettowert des Auftrages (316A)	107		
3.	Sonstige Verbindlichkeiten gegenüber verbundene Buchführungseinheiten (471A, 47XA)	108		
4.	Sonstige Verbindlichkeiten im Rahmen der Beteiligung außer Verbindlichkeiten gegenüber verbundene Buchführungseinheiten (471A, 47XA)	109		
5.	Sonstige langfristige Verbindlichkeiten (479A, 47XA)	110		
6.	Langfristige erhaltene Anzahlungen (475A)	111	5 9 8 1 6 4	5 8 5 8 0 3
7.	Langfristige Wechselverbindlichkeiten (478A)	112		
8.	Ausgegebene Schuldscheine (473A/-/255A)	113		
9.	Verbindlichkeiten aus dem Sozialfond (472)	114		
10.	Andere langfristige Verbindlichkeiten (336A, 372A, 474A, 47XA)	115		
11.	Langfristige Verbindlichkeiten aus Derivatgeschäften (373A, 377A)	116		
12.	Latente Steuerverbindlichkeit (481A)	117		

Ident a	PASSIVSEITE b	Zelle Nr. c	Laufende Buchungsperiode 4	Unmittelbare Vorperiode 5
B.II.	Langfristige Rückstellungen Z. 119 + Z. 120	118		5 8 0 0 0 0
B.II.1.	Gesetzliche Rückstellungen (451A)	119		
2.	Sonstige Rückstellungen (459A, 45XA)	120		5 8 0 0 0 0
B.III.	Langfristige Bankkredite (461A, 46XA)	121	3 0 5 1 1 1 8 1	2 8 8 2 1 1 8 1
B.IV.	Kurzfristige Verbindlichkeiten Summe (Z. 123 + Z. 127 bis Z. 135)	122	1 6 5 7 7 8 3 6	1 6 2 5 9 0 4 0
B.IV.1.	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen Summe (Z. 124 bis Z. 126)	123	1 6 7 0 2 2 9	1 5 3 5 5 3 2
1.a.	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen gegenüber verbundene Buchführungseinheiten (321A, 322A, 324A, 325A, 326A, 32XA, 475A, 476A, 478A, 47XA)	124		3 8 7 5 6 8
1.b.	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen im Rahmen der Beteiligung außer Verbindlichkeiten gegenüber verbundene Buchführungseinheiten (321A, 322A, 324A, 325A, 326A, 32XA, 475A, 476A, 478A, 47XA)	125		
1.c.	Sonstige Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (321A, 322A, 324A, 325A, 326A, 32XA, 475A, 476A, 478A, 47XA)	126	1 6 7 0 2 2 9	1 1 4 7 9 6 4
2.	Nettowert des Auftrages (316A)	127		
3.	Sonstige Verbindlichkeiten gegenüber verbundene Buchführungseinheiten (361A, 36XA, 471A, 47XA)	128		
4.	Sonstige Verbindlichkeiten im Rahmen der Beteili- gung außer Verbindlichkeiten gegenüber verbundene Buchführungseinheiten (361A, 36XA, 471A, 47XA)	129		
5.	Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern und Vereinigungen (364, 365, 366, 367, 368, 398A, 478A, 479A)	130	1 4 5 8 2 3 4 3	1 4 5 8 2 3 4 3
6.	Verbindlichkeiten gegenüber Mitarbeitern (331, 333, 33X, 479A)	131		
7.	Verbindlichkeiten aus der Sozialversicherung (336A)	132		
8.	Steuerverbindlichkeiten und Zuschüsse (341, 342, 343, 345, 346, 347, 34X)	133		
9.	Verbindlichkeiten aus Derivatgeschäften (373A, 377A)	134	2 9 5 9 3 4	1 1 2 6 6 5
10.	Andere Verbindlichkeiten (372A, 379A, 474A, 475A, 479A, 47XA)	135	2 9 3 3 0	2 8 5 0 0
B.V.	Kurzfristige Rückstellungen Z. 137 + Z. 138	136	7 8 7 9 3 7	5 3 1 4 0 9
B.V.1.	Gesetzliche Rückstellungen (323A, 451A)	137		2 4 3 8 5
2.	Sonstige Rückstellungen (323A, 32X, 459A, 45XA)	138	7 8 7 9 3 7	5 0 7 0 2 4
B.VI.	Laufende Bankkredite (221A, 231, 232, 23X, 461A, 46XA)	139		
B.VII.	Kurzfristige Finanzierungshilfen (241, 249, 24X, 473A, /-255A)	140		
C.	Rechnungsabgrenzungsposten Summe (Z. 142 bis Z. 145)	141	2 7 0 4 6 8	2 7 2 5 6 7
C.1.	Ausgaben künftiger Perioden langfristig (383A)	142		
2.	Ausgaben künftiger Perioden kurzfristig (383A)	143		2 5 8 2
3.	Erträge künftiger Perioden langfristig (384A)	144		
4.	Erträge künftiger Perioden kurzfristig (384A)	145	2 7 0 4 6 8	2 6 9 9 8 5

Ident. a	Text b	Zelle Nr. c	Istbestand	
			Laufende Buchungsperiode	
			1	Unmittelbare Vorperiode 2
*	Nettoumsatzerlöse (Teil der Kontenklasse 6 gemäß dem Gesetz)	01	3 5 1 0 6 8 6	3 4 1 6 7 5 1
**	Erträge aus der Wirtschaftstätigkeit [betriebliche Tätigkeit] insgesamt Summe (Z. 03 bis Z. 09)	02	3 9 0 4 0 0 3	3 5 4 9 2 9 5
I.	Umsatzerlöse aus dem Verkauf von Waren (604, 607)	03		
II.	Erlöse aus dem Verkauf von eigenen Erzeugnissen (601)	04		
III.	Erlöse aus dem Verkauf von Dienstleistungen (602, 606)	05	3 5 1 0 6 8 6	3 4 1 6 7 5 1
IV.	Bestandsveränderung der innerbetrieblichen Vorräte (+/-) (Kontengruppe 61)	06		
V.	Aktiviert Eigenleistungen (Kontengruppe 62)	07		
VI.	Erlöse aus dem Verkauf von langfristigen immateriellen Vermögensgegenständen, Sachanlagen und Material (641, 642)	08		1 0 0 0 0
VII.	Sonstige betriebliche Erträge (644, 645, 646, 648, 655, 657)	09	3 9 3 3 1 7	1 2 2 5 4 4
**	Aufwendungen auf die Wirtschaftstätigkeit [betriebliche Tätigkeit] insgesamt Z. 11 + Z. 12 + Z. 13 + Z. 14 + Z. 15 + Z. 20 + Z. 21 + Z. 24 + Z. 25 + Z. 26	10	4 3 1 0 9 7 8	4 1 2 1 5 4 8
A.	Aufwendungen zur Anschaffung von verkauften Waren (504, 507)	11		
B.	Materialverbrauch, Energieverbrauch und Verbrauch sonstiger nicht lagerfähiger Lieferungen (501, 502, 503)	12	7 1 1 2 5 0	7 1 2 4 1 2
C.	Wertberichtigungen zu Vorräten (+/-) (505)	13		
D.	Dienstleistungen (Kontengruppe 51)	14	2 0 8 4 6 4 3	1 9 8 1 0 2 6
E.	Personalaufwendungen (Z. 16 bis Z. 19)	15		
E.1.	Löhne und Gehälter (521, 522)	16		
2.	Vergütungen an Organmitglieder der Gesellschaft und Genossenschaft (523)	17		
3.	Aufwendungen für Sozialversicherung (524, 525, 526)	18		
4.	Sonstige Sozialaufwendungen (527, 528)	19		
F.	Steuern und Gebühren (Kontengruppe 53)	20	1 6 8 0 6 1	1 4 1 3 8 5
G.	Abschreibungen und Wertberichtigungen auf langfristige immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen (Z. 22 + Z. 23)	21	6 5 3 2 0 3	5 3 9 8 6 8
G.1.	Abschreibungen auf langfristige immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen (551)	22	6 9 6 4 4 0	5 7 8 9 8 0
2.	Wertberichtigungen auf langfristige immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen (+/-) (553)	23	- 4 3 2 3 7	- 3 9 1 1 2
H.	Restbuchwert der verkauften langfristigen Vermögensgegenstände und des verkauften Materials (541, 542)	24		1 0 0 0 0
I.	Wertberichtigungen zu Forderungen (+/-) (547)	25	1 6 8 1 4 4	- 7 7 7 6 2
J.	Sonstige betriebliche Aufwendungen (543, 544, 545, 546, 548, 549, 555, 557)	26	5 2 5 6 7 7	8 1 4 6 1 9
***	Ergebnis der Geschäftstätigkeit aus der Wirtschaftstätigkeit [Betriebsergebnis] (+/-) (Z. 02 - Z. 10)	27	- 4 0 6 9 7 5	- 5 7 2 2 5 3

Ident a	Text b	Zelle Nr. c	Istbestand	
			Laufende Buchungsperiode	Unmittelbare Vorperiode
			1	2
*	Mehrwert (Z. 03 + Z. 04 + Z. 05 + Z. 06 + Z. 07) - (Z. 11 + Z. 12 + Z. 13 + Z. 14)	28	7 1 4 7 9 3	7 2 3 3 1 3
**	Erträge aus der Finanzierungstätigkeit insgesamt Z. 30 + Z. 31 + Z. 35 + Z. 39 + Z. 42 + Z. 43 + Z. 44	29	2 2	2 8
VIII.	Erlöse aus dem Verkauf von Wertpapieren und Anteilen (661)	30		
IX.	Erträge aus Finanzanlagen (Z. 32 bis Z. 34)	31		
IX.1.	Erträge aus Wertpapieren und Anteilen von verbundenen Buchführungseinheiten (665A)	32		
2.	Erträge aus Wertpapieren und Anteilen in der Beteiligung außer Erträge der verbundenen Buchführungseinheiten (665A)	33		
3.	Sonstige Erträge aus Wertpapieren und Anteilen (665A)	34		
X.	Erträge aus dem kurzfristigen Finanzvermögen Summe (Z. 36 bis Z. 38)	35		
X.1.	Erträge aus dem kurzfristigen Finanzvermögen von verbundenen Buchführungseinheiten (666A)	36		
2.	Erträge aus dem kurzfristigen Finanzvermögen in der Beteiligung außer Erträge der verbundenen Buchführungseinheiten (666A)	37		
3.	Sonstige Erträge aus dem kurzfristigen Finanzvermögen (666A)	38		
XI.	Zinserträge (Z. 40 + Z. 41)	39	2 2	2 4
XI.1.	Zinserträge von verbundenen Buchführungseinheiten (662A)	40		
2.	Sonstige Zinserträge (662A)	41	2 2	2 4
XII.	Kursgewinne (663)	42		4
XIII.	Erträge aus der Neubewertung von Wertpapieren und Erträge aus Derivatgeschäften (664, 667)	43		
XIV.	Sonstige Erträge aus der Finanzierungstätigkeit (668)	44		
**	Aufwendungen auf Finanzierung- stätigkeit insgesamt Z. 46 + Z. 47 + Z. 48 + Z. 49 + Z. 52 + Z. 53 + Z. 54	45	7 2 4 0 3 7	6 9 2 2 9 0
K.	Verkaufte Wertpapiere und Anteile (561)	46		
L.	Aufwendungen auf kurzfristiges Finanzvermögen (566)	47		
M.	Wertberichtigungen zum Finanzvermögen (+/-) (565)	48		
N.	Zinsaufwendungen (Z. 50 + Z. 51)	49	5 7 5 9 2 3	5 2 5 8 3 6
N.1.	Zinsaufwendungen für verbundene Buchführungseinheiten (562A)	50		
2.	Sonstige Zinsaufwendungen (562A)	51	5 7 5 9 2 3	5 2 5 8 3 6
O.	Kursverluste (563)	52		5
P.	Aufwendungen auf die Neubewertung von Wertpapieren und Aufwendungen auf Derivatgeschäfte (564, 567)	53	1 3 3 4 3 6	1 5 2 1 2 6
Q.	Sonstige Aufwendungen auf Finanzierungstätigkeit (568, 569)	54	1 4 6 7 8	1 4 3 2 3

Ident a	Text b	Zelle Nr. c	Istbestand	
			Laufende Buchungsperiode	Unmittelbare Vorperiode
			1	2
***	Ergebnis der Geschäftstätigkeit aus Finanzierungstätigkeit (+/-) (Z. 29 - Z. 45)	55	- 7 2 4 0 1 5	- 6 9 2 2 6 2
****	Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag vor Steuern (+/-) (Z. 27 + Z. 55)	56	- 1 1 3 0 9 9 0	- 1 2 6 4 5 1 5
R.	Einkommensteuer (Z. 58 + Z. 59)	57	4	5
R.1.	Einkommensteuer fällig (591, 595)	58	4	5
2.	Einkommensteuer latent (+/-) (592)	59		
S.	Übertrag der Ergebnisanteile an die Gesellschafter (+/- 596)	60	- 1 1 3 0 9 9 4	- 1 2 6 4 5 2 0
****	Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag nach Steuern (+/-) (Z. 56 - Z. 57 - Z. 60)	61		

Gesamte Rechtsvorschrift für Liegenschaftsbewertungsgesetz, Fassung vom 17.06.2016**Langtitel**

Bundesgesetz über die gerichtliche Bewertung von Liegenschaften (Liegenschaftsbewertungsgesetz - LBG)

StF: BGBl. Nr. 150/1992 (NR: GP XVIII RV 333 AB 389 S. 59. BR: AB 4219 S. 550.)

Text**Liegenschaftsbewertungsgesetz****Geltungsbereich**

§ 1. (1) Dieses Bundesgesetz gilt für die Ermittlung des Wertes (Bewertung) von Liegenschaften, Liegenschaftsteilen und Überbauten im Sinn des § 435 ABGB sowie von damit verbundenen Rechten und darauf ruhenden Lasten in allen gerichtlichen Verfahren.

(2) Dieses Bundesgesetz gilt auch für die Bewertung der in Abs. 1 genannten Sachen in Verfahren auf Grund von bundesgesetzlichen Verwaltungsvorschriften, sofern vorgesehen ist, daß der Bescheid, zu dessen Erlassung der Wert ermittelt wird, mit der Anrufung eines Gerichts außer Kraft tritt, und sofern die Verwaltungsvorschriften nichts anderes bestimmen.

Bewertungsgrundsatz

§ 2. (1) Sofern durch Gesetz oder Rechtsgeschäft nichts anderes bestimmt wird, ist der Verkehrswert der Sache zu ermitteln.

(2) Verkehrswert ist der Preis, der bei einer Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für sie erzielt werden kann.

(3) Die besondere Vorliebe und andere ideelle Wertzumessungen einzelner Personen haben bei der Ermittlung des Verkehrswertes außer Betracht zu bleiben.

Allgemeine Regeln für die Bewertung

§ 3. (1) Für die Bewertung sind Wertermittlungsverfahren anzuwenden, die dem jeweiligen Stand der Wissenschaft entsprechen. Als solche Verfahren kommen insbesondere das Vergleichswertverfahren (§ 4), das Ertragswertverfahren (§ 5) und das Sachwertverfahren (§ 6) in Betracht.

(2) Wenn es zur vollständigen Berücksichtigung aller den Wert der Sache bestimmenden Umstände erforderlich ist, sind für die Bewertung mehrere Wertermittlungsverfahren anzuwenden.

(3) Rechte und Lasten, die mit der zu bewertenden Sache verbunden sind und deren Wert beeinflussen, sind bei der Bewertung entsprechend zu berücksichtigen. Wenn eine Bewertung von Rechten und Lasten nach den in den §§ 2 bis 7 enthaltenen Regeln nicht möglich ist, muß der vermögenswerte Vorteil des Berechtigten beziehungsweise der vermögenswerte Nachteil des Belasteten herangezogen werden.

(4) Ist nur ein Teil einer Liegenschaft, ein mit einer Liegenschaft verbundenes Recht oder eine darauf ruhende Last oder ein Teil eines Rechtes oder einer Last zu bewerten, so ist auch der Wert der ganzen Liegenschaft beziehungsweise des ganzen Rechtes oder der ganzen Last zu ermitteln, wenn dies für die Bewertung von Bedeutung ist.

Vergleichswertverfahren

§ 4. (1) Im Vergleichswertverfahren ist der Wert der Sache durch Vergleich mit tatsächlich erzielten Kaufpreisen vergleichbarer Sachen zu ermitteln (Vergleichswert). Vergleichbare Sachen sind solche, die hinsichtlich der den Wert beeinflussenden Umstände weitgehend mit der zu bewertenden Sache übereinstimmen. Abweichende Eigenschaften der Sache und geänderte Marktverhältnisse sind nach Maßgabe ihres Einflusses auf den Wert durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen.

(2) Zum Vergleich sind Kaufpreise heranzuziehen, die im redlichen Geschäftsverkehr in zeitlicher Nähe zum Bewertungsstichtag in vergleichbaren Gebieten erzielt wurden. Soweit sie vor oder nach dem Stichtag vereinbart wurden, sind sie entsprechend den Preisschwankungen im redlichen Geschäftsverkehr des betreffenden Gebietes auf- oder abzuwerten.

(3) Kaufpreise, von denen anzunehmen ist, daß sie durch ungewöhnliche Verhältnisse oder persönliche Umstände der Vertragsteile beeinflußt wurden, dürfen zum Vergleich nur herangezogen werden, wenn der Einfluß dieser Verhältnisse und Umstände wertmäßig erfaßt werden kann und die Kaufpreise entsprechend berichtigt werden.

Ertragswertverfahren

§ 5. (1) Im Ertragswertverfahren ist der Wert der Sache durch Kapitalisierung des für die Zeit nach dem Bewertungsstichtag zu erwartenden oder erzielten Reinertrags zum angemessenen Zinssatz und entsprechend der zu erwartenden Nutzungsdauer der Sache zu ermitteln (Ertragswert).

(2) Hierbei ist von jenen Erträgen auszugehen, die aus der Bewirtschaftung der Sache tatsächlich erzielt wurden (Rohertrag). Durch Abzug des tatsächlichen Aufwands für Betrieb, Instandhaltung und Verwaltung der Sache (Bewirtschaftungsaufwands) und der Abschreibung vom Rohertrag errechnet sich der Reinertrag; die Abschreibung ist nur abzuziehen, soweit sie nicht bereits bei der Kapitalisierung berücksichtigt wurde. Bei der Ermittlung des Reinertrags ist überdies auf das Ausfallwagnis und auf allfällige Liquidationserlöse und Liquidationskosten Bedacht zu nehmen.

(3) Sind die tatsächlich erzielten Erträge in Ermangelung von Aufzeichnungen nicht erfaßbar oder weichen sie von den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der Sache erzielbaren Erträgen ab, so ist von jenen Erträgen, die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der Sache nachhaltig hätten erzielt werden können, und dem bei einer solchen Bewirtschaftung entstehenden Aufwand auszugehen; dafür können insbesondere Erträge vergleichbarer Sachen oder allgemein anerkannte statistische Daten herangezogen werden.

(4) Der Zinssatz zur Ermittlung des Ertragswertes richtet sich nach der bei Sachen dieser Art üblicherweise erzielbaren Kapitalverzinsung.

Sachwertverfahren

§ 6. (1) Im Sachwertverfahren ist der Wert der Sache durch Zusammenzählung des Bodenwertes, des Bauwertes und des Wertes sonstiger Bestandteile sowie gegebenenfalls des Zubehörs der Sache zu ermitteln (Sachwert).

(2) Der Bodenwert ist in der Regel als Vergleichswert durch Heranziehung von Kaufpreisen vergleichbarer unbebauter und unbestockter Liegenschaften zu ermitteln. Wertänderungen, die sich demgegenüber aus der Bebauung oder Bestockung der zu bewertenden Liegenschaft oder deren Zugehörigkeit zu einem Liegenschaftsverband ergeben, sind gesondert zu berücksichtigen.

(3) Der Bauwert ist die Summe der Werte der baulichen Anlagen. Bei seiner Ermittlung ist in der Regel vom Herstellungswert auszugehen und von diesem die technische und wirtschaftliche Wertminderung abzuziehen. Sonstige Wertänderungen und sonstige wertbeeinflussende Umstände, wie etwa Lage der Liegenschaft, baurechtliche oder andere öffentlich-rechtliche Beschränkungen sowie erhebliche Abweichungen von den üblichen Baukosten, sind gesondert zu berücksichtigen.

Wahl des Wertermittlungsverfahrens

§ 7. (1) Soweit das Gericht oder die Verwaltungsbehörde nichts anderes anordnen, hat der Sachverständige das Wertermittlungsverfahren auszuwählen. Er hat dabei den jeweiligen Stand der Wissenschaft und die im redlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten zu beachten. Aus dem Ergebnis des gewählten Verfahrens ist der Wert unter Berücksichtigung der Verhältnisse im redlichen Geschäftsverkehr zu ermitteln.

(2) Sind für die Bewertung mehrere Wertermittlungsverfahren anzuwenden (§ 3 Abs. 2), so ist aus deren Ergebnissen der Wert unter Berücksichtigung der Verhältnisse im redlichen Geschäftsverkehr zu ermitteln.

Beiziehung von Sachverständigen

§ 8. (1) Für die Bewertung ist ein gerichtlich beideter Sachverständiger für das jeweilige Bewertungsfachgebiet beizuziehen; erforderlichenfalls können auch mehrere Sachverständige beigezogen werden.

(2) Dabei ist der für die Bewertung maßgebliche Stichtag festzusetzen.

(3) Ferner ist anzuordnen, ob das Bewertungsgutachten schriftlich oder mündlich zu erstatten ist. Sofern sie nicht unzumutbar oder unzulässig ist, ist die schriftliche Gutachtenserstattung anzuordnen.

(4) Wird durch Gesetz oder Rechtsgeschäft ein anderer Wert als der Verkehrswert als für die Bewertung der Sache maßgeblich bestimmt, so ist dem Sachverständigen die Ermittlung dieses anderen Wertes aufzutragen.

(5) Sofern nicht eine Partei die Beiziehung eines Sachverständigen beantragt kann von ihr abgesehen werden, wenn sich der Wert aus anderen unbedenklichen Beweismitteln eindeutig ergibt.

Allgemeine Erfordernisse des Gutachtens

§ 9. (1) Das Bewertungsgutachten hat zu enthalten

1. den Zweck des Gutachtens, den Bewertungsstichtag, den Tag der Besichtigung der Sache und die dabei anwesenden Personen sowie die verwendeten Unterlagen;
2. den Befund mit einer Beschreibung der Sache nach ihren Wertbestimmungsmerkmalen und ihren sonstigen, für die Bewertung bedeutsamen Eigenschaften tatsächlicher oder rechtlicher Art;
3. die Bewertung unter Darlegung des angewendeten Wertermittlungsverfahrens und der Gründe für die Auswahl des angewendeten Verfahrens oder der allenfalls angewendeten Verfahrensverbündung.

(2) Wenn mit der zu bewertenden Sache Rechte oder Lasten verbunden sind, muß angegeben und begründet werden, inwieweit sie den Wert der Sache beeinflussen.

Besondere Erfordernisse des Gutachtens

§ 10. (1) Beim Vergleichswertverfahren sind überdies die zum Vergleich herangezogenen Sachen anzuführen und ihre Wertbestimmungsmerkmale zu beschreiben, die dafür erzielten Kaufpreise anzugeben und allfällige Zu- oder Abschläge (§ 4 Abs. 1), Auf- oder Abwertungen (§ 4 Abs. 2) und Kaufpreisberichtigungen (§ 4 Abs. 3) zu begründen.

(2) Beim Ertragswertverfahren ist die Wahl des Kapitalisierungszinssatzes zu begründen.

(3) Beim Sachwertverfahren sind die dem Herstellungswert zugrundegelegten Raum- oder Flächenmeterpreise und Indices anzugeben; der wertbestimmende Einfluß von allfälligen Baumängeln und Bauschäden sowie eines allfälligen rückgestauten Reparaturbedarfs und die wegen allfälliger technischer und wirtschaftlicher Wertminderung vom Herstellungswert vorgenommenen Abschläge sind gesondert zu beziffern.

(4) Bei anderen wissenschaftlich anerkannten Wertermittlungsverfahren als den in den §§ 4 bis 6 geregelten sind die zugrundegelegten Umstände darzustellen und ist auszuführen, in welcher Weise die Verhältnisse im redlichen Geschäftsverkehr bei der Bewertung berücksichtigt wurden.

(5) Bei der Bewertung von Rechten und Lasten nach dem Vorteil des Berechtigten beziehungsweise dem Nachteil des Belasteten (§ 3 Abs. 3) sind die Vor- und Nachteile zu beschreiben und deren Dauer anzugeben; die Bewertung der Vor- und Nachteile sowie die allfällige Auswahl eines Kapitalisierungszinssatzes und Kapitalisierungsfaktors sind zu begründen.

Artikel IV

Schluß- und Übergangsbestimmungen

(1) Dieses Bundesgesetz tritt mit 1. Juli 1992 in Kraft.

(2) 1. Dieses Bundesgesetz ist anzuwenden auf

- a) Bewertungen, die ab dem 1. Juli 1992 angeordnet werden, auch wenn der Bewertungsstichtag vor dem 1. Juli 1992 liegt,
- b) hinsichtlich seines Artikels II auf zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Bundesgesetzes anhängige Verlassenschaftsverfahren, wenn die Errichtung des Inventars nach dem 30. Juni 1992 angeordnet wurde,
- c) hinsichtlich seines Artikels III auf zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Bundesgesetzes anhängige Exekutionsverfahren, die Z 2, 4 und 5 jedoch nur dann, wenn die Schätzung der zu versteigernden Liegenschaft nach dem 30. Juni 1992 angeordnet wurde.

2. Im übrigen sind Bewertungen nach den bisher geltenden Vorschriften vorzunehmen.

(3) Mit dem Inkrafttreten dieses Bundesgesetzes treten außer Kraft:

1. die Realschätzungsordnung, RGBI. Nr. 175/1897, zuletzt geändert durch das Bundesgesetz BGBl. Nr. 561/1985,

2. die Verordnung über den bei der vorläufigen Feststellung des Lastenstands und bei der Meistbotsverteilung zugrunde zu legenden Steuerschätzwert der mit einer Simultanhypothek belasteten Liegenschaften, RGBl. Nr. 174/1897,
3. die Verordnung betreffend die Festsetzung des Kapitalisierungszinsfußes für die Schätzung unbeweglicher Güter nach dem Ertrage, JMVBl. Nr. 41/1899.

(4) Mit der Vollziehung dieses Bundesgesetzes ist der Bundesminister für Justiz betraut. Mit der Vollziehung des § 1 Abs. 2 des Liegenschaftsbewertungsgesetzes und des § 140 Abs. 2 zweiter Satz der Exekutionsordnung sind die Bundesminister, jeder in seinem Wirkungsbereich, betraut. Mit der Vollziehung des § 166 Abs. 1 letzter Satz der Exekutionsordnung und des § 222 Abs. 4 zweiter Satz der Exekutionsordnung ist der Bundesminister für Finanzen im Einvernehmen mit dem Bundesminister für Justiz betraut.