

Rechenschaftsbericht



Geschlossenes Real Invest Immobilien – Investment
„Real Invest IV“

Rechenschaftsbericht zum 31. Dezember 2019

Real Invest Property GmbH & Co
SPB Jota KG

 **Bank Austria Real Invest**
Immobilien-Management
Member of  UniCredit

Inhalt

Rechenschaftsbericht zum 31. Dezember 2019 – „Real Invest IV“

1. Angaben über die Ansprüche des Anlegers	1
2. Angaben über das Vermögen	1
3. Ausschüttung je Veranlagung	9
4. Darstellung der Vermögensentwicklung je Veranlagung	10
5. Erläuterungen	11
6. Publizitätsbestimmungen	12

Bestätigungsbericht

Anhang

Rechenschaftsbericht gemäß Schema C Kapitalmarktgesetz 2019

der Real Invest Property GmbH & Co SPB Jota KG für das Jahr 2019

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 31.12.2019 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 1.1.2019 bis 31.12.2019 sind im Anhang beigelegt.

Die Entgelte für Haftung, Geschäftsführung, Treuhandverwaltung und Buchhaltung in der Höhe von gesamt € 1.430.562,64 für die Jahre 2011 bis 2018, die der Treuconsult Property Alpha GmbH, der Bank Austria Real Invest Immobilien-Management GmbH und der Treuconsult Beteiligungsgesellschaft m.b.H. zustehen, werden derzeit von diesen Gläubigern gestundet. Vereinbarungsgemäß enden die Stundungen dieser Verbindlichkeiten, sobald es zur Liquidation der Jota KG 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 sonstigen Verbindlichkeiten aus dem Verwertungserlös getilgt werden können.

Die Real Invest Property Jota Immobilienverwertungs GmbH verzichtete endgültig auf Entgelte i.H.v. € 48.324,60. € 17.397,83 an Treuhandentgelten wurden an diese Gesellschaft gezahlt, davon € 7.755,18 für 2019.

Die Entgelte für Haftung, Geschäftsführung, Treuhandverwaltung und Buchhaltung für das Jahr 2019 wurden von der Treuconsult Property Alpha GmbH, der Bank Austria Real Invest Immobilien-Management GmbH und der Treuconsult Beteiligungsgesellschaft m.b.H. nicht verrechnet.

Details zu Anlagevermögen siehe Punkt 4.

2. Angaben über das Vermögen

2.1. Veranlagung je Immobilie

Da nur eine Immobilie Gegenstand der Veranlagung war, beziehen sich alle folgenden Angaben ausschließlich auf das Shopping Palace Bratislava (im Folgenden auch kurz „SPB“).

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 ALTA Wirtschaftstreuhand und Steuerberatungsgesellschaft m.b.H. 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.

Ende April 2019 (Eigentumsübergang per 23.04.2019) wurde das SPB mit Ausnahme einer Grundstücksfläche von 362 m² (siehe dazu Punkt 2.1.12) um € 9.300.000,- veräußert.

2.1.1. Lage

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

2.1.2. Grundstücksgröße

Das Grundstück liegt im Katastergebiet Bratislava-Trnávka, Gemeinde Bratislava, Stadtteil Bratislava-Ruzinov und ist im Kataster der Liegenschaften im Eigentumsblatt Nr. 2264 eingetragen. Das Grundstück umfasst insgesamt 36 Parzellen mit einer Gesamtfläche von 67.222 m².

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 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 gewesen.

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 23.04.2019:

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

Bis 23.4.2019 erfolgte die Betriebskostenverrechnung anteilig nach der jeweils gemieteten Fläche (m²) im Verhältnis zur gesamten vermietbaren Fläche. Es 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 wurden quartalsweise abgerechnet. Aufgrund der Marktsituation gab es zum Teil Deckelungsvereinbarungen, so dass die tatsächlich anfallenden Betriebskosten nicht vollständig auf die Mieter überwältzt werden konnten.

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. Von 01.01.2013 bis 23.04.2019 war Jones Lang LaSalle mit dem Center Management beauftragt.

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

Im Jahr 2019 sind Kosten in Höhe von insgesamt rd. € 0,8 Mio. angefallen. In diesen Kosten sind € 0,25 Mio. für den Verkauf der Immobilie enthalten.

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

Aufgrund der Ende April 2019 erfolgten Veräußerung des SPB gibt es keine geplanten Instandsetzungen, Instandhaltungen und Erhaltungsarbeiten im Kalenderjahr 2020.

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 sowie Kosten der Vermietung sind von der Gesellschaft selbst zu tragen. Das Entgelt für Asset Managementleistungen im Jahr 2019 beträgt € 17.531,35, davon wurde auf € 11.687,50 verzichtet.

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 Kosten für die Haftung und Geschäftsführung auf € 0,00 und für die Treuhandverwaltung auf € 7.755,18.

Weiters beliefen sich die Kosten für die Rechts-, Prüfungs- und Beratungskosten samt Spesen und Gebühren auf € 29.720,27.

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 Bank Austria AG hat der SPB v.o.s. im Ankaufsjahr ein Hypothekendarlehen 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.

Im Jänner 2018 wurde mit der kreditfinanzierenden Bank eine bis 31.12.2020 befristete, bedingte Vereinbarung betreffend Stundung von Kredittilgung und beschränkter Tilgungspflicht bei Verkauf des SPB bis 31.12.2020 geschlossen.

Im Jahr 2019 verzichtete die kreditfinanzierende Bank auf € 20.861.181,03, sodass per 31.12.2019 € 0,00 aushafteten.

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. Auf die Rückzahlung dieses Darlehens wurde 2019 verzichtet.

Ein Schiedsgerichtsverfahren wegen Gewährleistung wurde im Jahr 2016 nicht rechtskräftig zu Lasten von SPB entschieden. Gegen das Schiedsgerichtsurteil wurde ein Rechtsmittel eingebracht. Gemäß dem Rat des Rechtsanwalts von SPB v.o.s. wurden an den Prozessgegner dennoch € 133.000,-- bezahlt, und zwar aufgrund der ansonsten zu zahlenden, hohen Verzugszinsen und der voraussichtlich langen Dauer des Rechtsmittelverfahrens.

Weiters wurden die slowakischen Familien, die das Eigentum an Grundstücksflächen im Gesamtausmaß vom 362 m² beanspruchten, geklagt, um die Eigentumsverhältnisse zu klären. In diesem Zusammenhang wurde eine Rückstellung in Höhe von € 109.120,-- gebildet. Diese 362 m² wurden daher nicht im April 2019 verkauft.

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 01.01.2015 bestehende Versicherungsvertrag mit der Colonode Insurance S.A. (vormals 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	€ 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 Selbstbehalts
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

Der Deckungsgrad betrug bis zum 23.04.2019 100%.

Die Jahresprämie für das Jahr 2019 betrug € 28.950,--. Aufgrund des Verkaufs der Immobilie wurden € 19.828,77 Prämie an die SPB v.o.s. zurückgezahlt.

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 den Anteilen an der SPB v.o.s. hat die Jota KG keine weiteren Beteiligungen erworben.

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 18.04.1994 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 der Umwandlung im slowakischen Handelsregister erfolgte am 27.04.2006. Mit Wirkung 1.3. 2020 ist die Gesellschaft in den Status der Liquidation eingetreten.
Sitz / Hauptniederlassung:	81108 Bratislava, Cintorinska 7
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. Ihre Geschäftsführung bestand im Berichtszeitraum aus Herrn Mag. Michael Birkner und Herrn Christoph Ryba, M.A.. Die Real Invest Property Jota Immobilienverwertungs GmbH hält 99,999 % der Anteile. Ihre Geschäftsführung bestand im Berichtszeitraum aus Frau Mag. Bettina Mares-Bohle und Herrn Ing. Reinhold Jaretz. Nach der Umwandlung der SCB s.r.o. in die SPB v.o.s. blieben die Beteiligungsverhältnisse unverändert.

2.3.2. Buchwert der Beteiligung

Die Jota KG hat die Anteile an der SPB v.o.s. im Jahr 2005 zum Gesamtkaufpreis von rund € 14,97 Mio. erworben (vgl. im Detail Punkt 2.1.5.).

Für die Bilanz zum 31.12.2019 ergibt sich für die Jota KG zum 31.12.2019 ein Buchwert ihrer Beteiligung an der SPB v.o.s. in Höhe von € 0,01.

Betreffend der Vergleichswerte 2018 wird auf den Jahresabschluss 2018 verwiesen.

2.3.3. Ausschüttung auf die Beteiligung

Im Jahr 2019 erfolgte keine Entnahme aus der SPB v.o.s..

2.3.4. Unternehmenskennzahlen der SPB v.o.s.

Eigenkapitalquote	-93,42 %
Cash-Flow zu Betriebsleistung	189,27 %
Rentabilität des Gesamtkapitals	2.378,24 %
Effektivverschuldung zu Cash-Flow	0,04 Jahre
Zahl der Beschäftigten	0

Die Ermittlung der Unternehmenskennzahlen erfolgte auf Basis der Bilanz der SPB v.o.s. per 31.12.2019 sowie der Gewinn- und Verlustrechnung der SPB v.o.s. von 01.01.2019 bis 31.12.2019, die nach slowakischem Recht erstellt wurden.

2.4. Sonstige Vermögensrechte, je Vermögensrecht

Per 31.12.2019 befinden sich ca. € 0,039 Mio. auf dem Bankkonto (täglich fällig, bei einer Verzinsung von Null b.a.w.) der Jota KG und verfügt die Jota KG über Forderungen gegenüber der Real Invest Property Jota Immobilienverwertungs GmbH in Höhe von € 0,097 Mio.

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 2019 € 0,00.

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 Jahresgewinn in Höhe von € 21.334.369,07, der vor allem auf den Teilverzicht der kreditfinanzierenden Bank auf ihre Darlehensforderung im Umfang von € 20.861.181,03 zurückzuführen ist (siehe Punkt. 2.1.12).

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

Die Jota KG weist zum 31.12.2019 ein negatives Eigenkapital in Höhe von € - 1.339.182,-- aus. Diesbezüglich verweisen wir auf beiliegenden Jahresabschluss der Jota KG, Anhang Seite 6.

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 Vorwegnahme 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 bis 2019 kam es zu einer Aussetzung der geplanten Entnahmen.

Nach dem Gesellschaftsvertrag kann die Komplementärin Entnahmen zu Lasten der variablen Gesellschafterkonten gestatten, wenn dies die aktuelle und planmäßige Liquiditätssituation 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 Liquiditätssituation der Gesellschaft erlaubt. Für das Jahr 2020 ist trotz des erfolgten Verkaufs des SPB mit keinen weiteren Entnahmen zu rechnen.

Entnahmen zu Lasten des einbezahlten und durch Verluste geminderten Kommanditkapitals und nicht im Gewinn gedeckte Entnahmen können dazu führen, dass Gläubiger der Jota KG direkt die Bank Austria Real Invest Immobilien-Management GmbH als Kommanditisten in Anspruch nehmen können; die Ansprüche von Gläubigern der Jota KG gegen ihre Gesellschafter wegen Verbindlichkeiten der Jota KG verjähren in fünf Jahren nach der Eintragung der Auflösung der Gesellschaft in das Firmenbuch, sofern nicht der Anspruch gegen die Gesellschaft einer kürzeren Verjährung unterliegt (§ 159 UGB). 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 der Beteiligung an der Jota KG freizuhalten und ihr diesbezügliche Aufwendungen zu ersetzen.

Im Jahr 2016 hat die Jota KG nicht im Gewinn gedeckte Entnahmen in Höhe von € 4.701.295,81 von der Kommanditistin (der Bank Austria Real Invest Immobilien-Management GmbH) unter Berufung auf aktuelle Judikatur zurückgefordert. Bank Austria Real Invest Immobilien-Management GmbH hat diese Zahlungsaufforderung als unbegründet zurückgewiesen. Um den laufenden Geschäftsbetrieb der Jota KG und der SPB v.o.s. sicherzustellen, hat Bank Austria Real Invest Immobilien-Management GmbH jedoch im 1. Quartal 2017 – unpräjudiziell für ihre vorher festgehaltene Rechtsansicht – die behaupteten Ansprüche der Jota KG durch Zahlung von € 600.000,-- an die Jota KG zum Teil bevorschusst, die Jota KG hat von diesem Betrag € 570.000,-- der SPB v.o.s. als Darlehen zugeführt. Die Bank Austria Real Invest Immobilien-Management GmbH hat sich bereit erklärt im Bedarfsfall eine weitere Bevorschussung in Höhe von maximal € 990.266,55 zu leisten. Dementsprechend wurden Anfang Juli 2018 weitere € 25.000,-- von der Bank Austria Real Invest Immobilien-Management GmbH bevorschusst. Diesen Bevorschussungen hat jener Treugeber zugestimmt, der aufgrund der Ausfinanzierungszusage der Bank Austria Real Invest Immobilien-Management GmbH das Kommanditkapital mit 28.12.2006 auf insgesamt € 30.200.000,-- aufgestockt hat (siehe Punkt 3.1.).

4. Darstellung der Vermögensentwicklung je Veranlagung

4.1. Gesamtvermögen inklusive Darstellung der Wertermittlung / Vermögen je Veranlagung

Die Jota KG verfügte zum 31.12.2019 über Forderungen gegenüber der Real Invest Property Jota Immobilienverwertungs GmbH in Höhe von rund € 0,097 Mio. Unter Berücksichtigung des per 31.12.2019 in der SPB v.o.s. bestehenden Fremdkapitals (siehe Punkt 2.1.12.) und der sonstigen Aktiva ergibt sich für die Jota KG zum 31.12.2019 ein Buchwert ihrer Beteiligung an der SPB v.o.s. in Höhe von € 0,01. Betreffend der Vergleichswerte 2018 wird auf den Jahresabschluss 2018 verwiesen.

Der letzte von einem unabhängigen Immobiliengutachter ermittelte Verkehrswert der Immobilie war jener zum 31.12.2018 und betrug auf Grundlage eines Verkaufsszenarios in naher Zukunft rd. € 9,35 Mio.. Zum Verkauf der Immobilie bis auf 362 m² siehe Punkt 2.1.

4.2. Rentabilität der Veranlagung und deren Berechnungsmethode

Infolge des am 23.1.2019 unter diversen üblichen aufschiebenden Bedingungen abgeschlossenen Kaufvertrages und der per 23.04.2019 erfolgten Übertragung des SPB an den Käufer werden keine zusätzlichen Zahlungen an die Anleger erfolgen, insbesondere also auch keine weitere Rückführung des von ihnen eingesetzten Kapitals. Der Verkaufserlös musste zur Gänze zur teilweisen Tilgung des Hypothekendarlehens bei der UniCredit Bank Austria AG (siehe Punkt 2.1.12.) verwendet werden. Hinsichtlich der bisherigen Entnahmen wird auf Punkt 3.4. verwiesen

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

Der Rechenschaftsbericht liegt vor und kann auf der Internet-Seite <https://www.realinvest.at/immobilienveranlagungen-geschlossene-immobilien-investments.jsp> eingesehen werden.

Weiters wird die Bank Austria Real Invest Immobilien-Management GmbH den Rechenschaftsbericht der Jota KG bis 30.9.2020 sämtlichen Anleger zukommen lassen, die zum 30.06.2020 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 12. Juni 2020

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 2020

BESTÄTIGUNGSVERMERK

Bericht zum Rechenschaftsbericht

Prüfungsurteil

Wir haben den Rechenschaftsbericht für das Jahr 2019 der

Real Invest Property GmbH & Co SPB Jota KG, Wien,

unter Einbeziehung der Buchführung geprüft.

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.

Wir weisen darauf hin, dass die Gesellschaft im Jahresabschluss zum 31. Dezember 2019 ein negatives Eigenkapital von EUR -1.339.182,00 ausweist und machen auf die Erläuterungen der Geschäftsführung zum negativen Eigenkapital im Anhang des Jahresabschlusses der Real Invest Property GmbH & Co SPB Jota KG unter Punkt Negatives Eigenkapital aufmerksam. Darin führt die Geschäftsführung unter anderem aus, dass aufgrund der Nachrangigstellung bilanzieller Passivposten keine insolvenzrechtliche Überschuldung besteht. Unser Prüfungsurteil ist in Hinblick auf diesen Sachverhalt nicht modifiziert."

Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Abschlussprüfung gemäß § 9 KMG 2019 in Übereinstimmung mit den österreichischen Grundsätzen ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Diese Grundsätze erfordern die Anwendung der International Standards on Auditing (ISA). Unsere Verantwortlichkeiten nach diesen Vorschriften und Standards sind im Abschnitt "Verantwortlichkeiten des Abschlussprüfers für die Prüfung des Rechenschaftsberichts" unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von der Gesellschaft unabhängig in Übereinstimmung mit den österreichischen unternehmensrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und wir haben unsere sonstigen beruflichen Pflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen.

Verantwortlichkeiten der gesetzlichen Vertreter für den Rechenschaftsbericht

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Rechenschaftsberichts nach der Anlage E zum Kapitalmarktgesetz und dafür, dass dieser in Übereinstimmung mit den österreichischen unternehmensrechtlichen Vorschriften und den Bestimmungen des KMG ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Fonds vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie als notwendig erachten, um die Aufstellung eines Rechenschaftsberichts zu ermöglichen, der frei von wesentlichen - beabsichtigten oder unbeabsichtigten - falschen Darstellungen ist.

Verantwortlichkeiten des Abschlussprüfers für die Prüfung des Rechenschaftsberichts

Unsere Ziele sind, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Rechenschaftsbericht als Ganzes frei von wesentlichen - beabsichtigten oder unbeabsichtigten - falschen Darstellungen ist und einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unser Prüfungsurteil beinhaltet. Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit den österreichischen Grundsätzen ordnungsmäßiger Abschlussprüfung, die die Anwendung der ISA erfordern, durchgeführte Abschlussprüfung eine wesentliche falsche Darstellung, falls eine solche vorliegt, stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn von ihnen einzeln oder insgesamt vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie die auf der Grundlage dieses Rechenschaftsberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Nutzern beeinflussen.

Als Teil einer Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit den österreichischen Grundsätzen ordnungsmäßiger Abschlussprüfung, die die Anwendung der ISA erfordern, üben wir während der gesamten Abschlussprüfung pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung.

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.

Darüber hinaus gilt:

- Wir identifizieren und beurteilen die Risiken wesentlicher - beabsichtigter oder unbeabsichtigter - falscher Darstellungen im Rechenschaftsbericht, planen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken, führen sie durch und erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen. Das Risiko, dass aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als ein aus Irrtümern resultierendes, da dolose Handlungen betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen oder das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- Wir gewinnen ein Verständnis von dem für die Prüfung relevanten internen Kontrollsystem um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit des internen Kontrollsystems der Gesellschaft abzugeben.
- Wir beurteilen die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte in der Rechnungslegung und damit zusammenhängende Angaben.
- Wir beurteilen die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Rechenschaftsberichts einschließlich der Angaben sowie ob der Rechenschaftsbericht die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse in einer Weise wiedergibt, dass ein möglichst getreues Bild erreicht wird.

Wien, am 12. Juni 2020

Ernst & Young
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft m.b.H.

Mag. Alexander Wlasto
Wirtschaftsprüfer

Mag. Hans-Erich Sorli
Wirtschaftsprüfer

JAHRESABSCHLUSS

zum 31. Dezember 2019

der

Real Invest Property GmbH & Co SPB Jota KG

Wien

A K T I V A	Lfd. Jahr 31.12.2019 EUR	Vorjahr 31.12.2018 EUR
A. Anlagevermögen		
I. Finanzanlagen		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	0,01	0,01
2. Ausleihungen an verbundenen Unternehmen	595.782,50	0,00
	595.782,51	0,01
B. Umlaufvermögen		
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr EUR 0,00 (Vj. EUR 171.714,33)	96.705,05	171.714,33
II. Guthaben bei Kreditinstituten	39.193,28	13.919,72
	135.898,33	185.634,05
Summe Aktiva	731.680,84	185.634,06
 P A S S I V A		
	Lfd. Jahr 31.12.2019 EUR	Vorjahr 31.12.2018 EUR
A. Negatives Eigenkapital		
I. Kommanditkapital		
1. Bedungene Einlage	30.200.000,00	30.200.000,00
2. genehmigte Entnahmen	-4.701.295,81	-4.701.295,81
3. Verlustanteil aus Vorjahren	-48.172.255,26	-48.321.931,31
	-22.673.551,07	-22.823.227,12
II. Den Kommanditisten zuzurechnender Gewinn	21.334.369,07	149.676,05
	-1.339.182,00	-22.673.551,07
B. Rückstellungen		
1. sonstige Rückstellungen	15.300,00	20.745.655,00
	15.300,00	20.745.655,00
C. Verbindlichkeiten		
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	2.055.562,84	2.113.530,13
davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr	2.055.562,84	57.967,29
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	0,00	2.055.562,84
Summe Verbindlichkeiten	2.055.562,84	2.113.530,13
davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr	2.055.562,84	57.967,29
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr	0,00	2.055.562,84
Summe Passiva	731.680,84	185.634,06

	Lfd. Jahr EUR	Vorjahr EUR
1. sonstige betriebliche Erträge	20.778.052,60	388.285,00
2. sonstige betriebliche Aufwendungen	<u>-37.475,45</u>	<u>-230.646,63</u>
3. Zwischensumme Z 1 bis Z 2 (Betriebserfolg)	<u>20.740.577,15</u>	<u>157.638,37</u>
4. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	9.409,45	9.302,90
5. Erträge aus der Zuschreibung zu Finanzanlagen	586.373,05	0,00
6. Aufwendungen aus Finanzanlagen	0,00	-9.302,90
a) davon Abschreibungen EUR 0,00 (Vj. EUR 9.302,90)		
b) davon Aufwendungen aus verbundenen Unternehmen EUR 0,00 (Vj. EUR 9.302,90)		
7. Zwischensumme Z 4 bis 6 (Finanzerfolg)	<u>595.782,50</u>	<u>0,00</u>
8. Ergebnis vor Steuern (Zwischensumme aus Z 3 und Z 7)	21.336.359,65	157.638,37
9. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	<u>-1.990,58</u>	<u>-7.962,32</u>
10. Ergebnis nach Steuern = Jahresüberschuss = Jahresgewinn	<u><u>21.334.369,07</u></u>	<u><u>149.676,05</u></u>

ALLGEMEINES

I. BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

Der Jahresabschluss 2019 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.

Der globale Ausbruch des Coronavirus (COVID-19) und die damit zusammenhängenden Maßnahmen zur Eindämmung haben wesentliche Auswirkungen auf die globale Wirtschaftsentwicklung und führen zu rückläufigen Finanz-, Waren- und Dienstleistungsmärkten. Ausmaß und Dauer der wirtschaftlichen Beeinträchtigungen sind aus heutiger Sicht nicht verlässlich abschätzbar. Die Gesellschaft ist davon nicht betroffen. Nach dem Bilanzstichtag zum 31.12.2019 sind darüber hinaus keine für die Gesellschaft wesentlichen Ereignisse eingetreten, die weder in der Gewinn- und Verlustrechnung, noch in der Bilanz berücksichtigt sind.

Wir gehen aus heutiger Sicht davon aus, dass trotz dieser Umstände weiterhin von einem Fortbestand des Unternehmens („Going Concern Prämisse“) auszugehen ist. Des Weiteren ist geplant, dass nach Abschluss der Liquidation der Shopping Palace Bratislava v.o.s., die Gesellschaft im 3. Quartal 2020 in das Stadium der Liquidation treten wird.

1. Anlagevermögen

Das Finanzanlagevermögen wird grundsätzlich zu den historischen Anschaffungskosten bewertet. Niedrigere unternehmensrechtliche 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 Erfüllungsbetrag unter Bedachtnahme auf den Grundsatz der Vorsicht bewertet. Der Vorjahresbetrag wurde hinsichtlich der Restlaufzeit angepasst.

**II. ERLÄUTERUNGEN ZU EINZELNEN POSITIONEN
DES JAHRESABSCHLUSSES ZUM 31. Dezember 2019**

BILANZ zum 31. Dezember 2019

AKTIVA

A. Anlagevermögen	EUR	595.782,51
	(2018	EUR 0,01)
Entwicklung des Anlagevermögens siehe Anlage I.		
I. Finanzanlagen	EUR	595.782,51
	(2018	EUR 0,01)
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	EUR	0,01
	(2018	EUR 0,01)

	Anteil 31.12.2019	Eigenkapital 31.12.2019	Jahresergebnis 31.12.2019
Shopping Palace Bratislava v.o.s., Bratislava	99,999%	-€ 816.872,00	€ 20.581.025,00
	Buchwert 31.12.2019	Wertberichtigung	Buchwert 31.12.2019
Shopping Palace Bratislava v.o.s., Bratislava	€ 0,01	€ 0,00	€ 0,01

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

Das Investitionsobjekt in der Tochtergesellschaft wurde Ende April 2019 zu EUR 9.300.000,00 veräußert.

2. Ausleihungen an verbundenen Unternehmen	EUR	595.782,50
	(2018	EUR 0,00)

Die in den Vorjahren gebildete Wertberichtigung betreffend die Ausleihung an die Shopping Palace Bratislava v.o.s. in Höhe von EUR 586.373,05 konnte zur Gänze aufgelöst werden.

B. Umlaufvermögen		EUR	135.898,33
	(2018	EUR	185.634,05)

I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		EUR	96.705,05
	(2018	EUR	171.714,33)

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	39.193,28
	(2018	EUR	13.919,72)

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

PASSIVA

A. Negatives Eigenkapital		-EUR	1.339.182,00
	(2018	-EUR	22.673.551,07)

Das negative Eigenkapital der Real Invest Property GmbH & Co SPB Jota KG (Jota KG) beträgt EUR 1.339.182,00.

Bei der Beurteilung einer insolvenzrechtlichen Überschuldung ist zu berücksichtigen, dass die Gesellschaft bilanzielle Passivposten für Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von EUR 1.430.562,84 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 (Tochtergesellschaft) hält, abzüglich der konsolidierten Verbindlichkeiten der Gesellschaft und der Immobiliengesellschaft (Tochtergesellschaft), Deckung findet.

Unter Berücksichtigung der Nachrangigstellung wird das negative Eigenkapital der Real Invest Property GmbH & Co SPB Jota KG jedenfalls beseitigt werden. Folglich liegt kein insolvenzrechtlicher Tatbestand vor.

Darüber hinaus hat die Gesellschaft im Jahr 2016 nicht im Gewinn gedeckte Entnahmen iHv EUR 4.701.295,81 von der Kommanditistin Bank Austria Real Invest Immobilien Management GmbH unter Berufung auf aktuelle Judikatur zurückgefordert. Bank Austria Real Invest Immobilien Management GmbH hat diese Zahlungsaufforderung als unbegründet zurückgewiesen.

Um den laufenden Geschäftsbetrieb der Gesellschaft und der Tochtergesellschaft Shopping Palace v.o.s. sicherzustellen, hat die Bank Austria Real Invest Immobilien Management GmbH im 1. Quartal 2017 - unpräjudiziell für ihre vorher festgehaltene Rechtsansicht - die behaupteten Ansprüche der Real Invest Property GmbH & Co SPB Jota KG durch Zahlung von EUR 600.000,00 an die Real Property GmbH & Co SPB Jota KG zum Teil bevorschusst, die Real Invest Property GmbH & Co SPB Jota KG hat von diesem Betrag EUR 570.000,00 der Shopping Palace v.o.s. als Darlehen zurückgeführt.

Die Bank Austria Real Invest Immobilien-Management GmbH hat sich im Bedarfsfall zur weiteren Bevorschussung in Höhe von maximal EUR 990.266,55 bereit erklärt. Anfang Juli 2018 wurden weitere EUR 25.000,00 von der Bank Austria Real Invest Immobilien-Management GmbH bevorschusst. Dieser Bevorschussung hat jener Treugeber zugestimmt, der aufgrund der Ausfinanzierungszusage der Bank Austria Real Invest Immobilien-Management GmbH das Kommanditkapital mit 29.07.2005 auf insgesamt EUR 30.200.000,00 aufgestockt hat.

Demzufolge ist der Liquiditätsbedarf der Gesellschaft gesichert.

I. Kommanditkapital		-EUR 22.673.551,07
	(2018	-EUR 22.823.227,12)

Kommanditist ist die Bank Austria Real Invest Immobilien-Management GmbH mit einer Haftsumme von EUR 30.200.000,00.

1. Bedungene Einlage	€ 30.200.000,00
2. genehmigte Entnahmen	-€ 4.701.295,81
3. Verlustanteil aus Vorjahren	-€ 48.172.255,26
	<u>-€ 22.673.551,07</u>

II. Den Kommanditisten zuzurechnender Gewinn		EUR 21.334.369,07
	(2018	EUR 149.676,05)

B. Rückstellungen		EUR 15.300,00
	(2018	EUR 20.745.655,00)

1. Sonstige Rückstellungen		EUR 15.300,00
	(2018	EUR 20.745.655,00)

	Stand zum 01.01.2019	Verwendung	Auflösung	Zuführung	Stand zum 31.12.2019
Prüfungs- und Beratungskosten	€ 16.080,00	-€ 15.927,00	-€ 153,00	-€ 15.300,00	-€ 15.300,00
Drohverlust betreffend Immobilien Beteiligung	€ 20.729.575,00	€ 0,00	-€ 20.729.575,00	€ 0,00	€ 0,00
	€ 20.745.655,00	-€ 15.927,00	-€ 20.729.728,00	-€ 15.300,00	-€ 15.300,00

Die Drohverlustrückstellung basierte auf dem negativen Eigenkapital der Tochtergesellschaft und war aufgrund dessen Beseitigung aufzulösen.

C. Verbindlichkeiten		EUR 2.055.562,84
	(2018	EUR 2.113.530,13)

Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen		EUR 2.055.562,84
	(2018	EUR 2.113.530,13)

Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen betreffen in Höhe von EUR 1.430.562,84 (Vorjahr: TEUR 1.489) Lieferungen und Leistungen und in Höhe von EUR 625.000,00 (Vorjahr: TEUR 625) sonstige Verbindlichkeiten.

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG
für das Geschäftsjahr vom 01.01. bis 31.12.2019

1. sonstige betriebliche Erträge	<u>EUR</u>	20.778.052,60
	(2018)	EUR 388.285,00)

Die sonstigen betrieblichen Erträge resultieren im Wesentlichen aus der Auflösung von Rückstellungen in Höhe von EUR 20.729.728,00 sowie aus ausgebuchten Verbindlichkeiten in Höhe von EUR 48.324,60.

2. sonstige betriebliche Aufwendungen	<u>-EUR</u>	37.475,45
	(2018)	-EUR 230.646,63)

	<u>2019</u>
Rechts-, Prüfungs- und Beratungsaufwand	-EUR 28.945,10
Treuhändige Verwaltung	-EUR 7.755,18
Veröffentlichung	-EUR 190,72
Spesen des Geldverkehrs	-EUR 467,85
sonstige Kosten	-EUR 116,60
	<u>-EUR 37.475,45</u>

4. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	<u>EUR</u>	9.409,45
	(2018)	EUR 9.302,90)

Bei den sonstige Zinsen und ähnliche Erträge handelt es sich um die Zinsen für 2019 der Ausleihung an der Shopping Palace Bratislava v.o.s., Bratislava.

5. Erträge aus der Zuschreibung zu Finanzanlagen	<u>EUR</u>	586.373,05
	(2018)	EUR -)

Die Erträge aus der Zuschreibung zu Finanzanlagen resultieren aus der Auflösung der Einzelwertberichtigung der Ausleihung an die Shopping Palace Bratislava v.o.s., Bratislava.

9. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	<u>-EUR</u>	1.990,58
	(2018)	-EUR 7.962,32)

Dieser Posten beinhaltet die Ertragssteuer der Tochtergesellschaft Shopping Palace Bratislava v.o.s. für 2018.

III. SONSTIGES

Beschäftigte

Die Gesellschaft hat im Berichtsjahr keine Dienstnehmer beschäftigt.

Konzernverhältnisse

Der Konzernabschluss für den größten Kreis von Unternehmen wird von der UniCredit S.p.A., Rom, aufgestellt. Der Konzernabschluss für den kleinsten Kreis von Unternehmen wird von der UniCredit Bank Austria AG, 1020 Wien, Rothschildplatz 1, aufgestellt.

Geschäftsführung

Die Geschäftsführung obliegt der Treuconsult Property Alpha GmbH.

Mag. Karl KONRAD
Mag. Werner WUKOVITS

Ein Aufsichtsrat ist nicht bestellt.

Wien, am 17. April 2020



Mag. Karl KONRAD



Mag. Werner WUKOVITS

ANLAGESPIEGEL zum 31. DEZEMBER 2019

	Anschaffungskosten				kumulierte Abschreibungen						Buchwerte	
	Stand am 01.01.2019	Zugänge	Abgänge	Stand am 31.12.2019	Stand am 01.01.2019	Abschrei- bungen	Zuschreib- ungen	Umbu- chungen	Abgänge	Stand am 31.12.2019	31.12.2018	31.12.2019
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
I. FINANZANLAGEVERMÖGEN												
1. ANTEILE AN VERBUNDENEN UNTERNEHMEN												
Shopping Palace Bratislava v.o.s., Bratislava	15.877.716,23	0,00	0,00	15.877.716,23	15.877.716,22	0,00	0,00	0,00	0,00	15.877.716,22	0,01	0,01
2. AUSLEIHUNGEN AN VERBUNDENEN UNTERNEHMEN												
Shopping Palace Bratislava v.o.s., Bratislava	586.373,05	9.409,45	0,00	595.782,50	586.373,05	0,00	586.373,05	0,00	0,00	0,00	0,00	595.782,50
	16.464.089,28	9.409,45	0,00	16.473.498,73	16.464.089,27	0,00	586.373,05	0,00	0,00	15.877.716,22	0,01	595.782,51
	16.464.089,28	9.409,45	0,00	16.473.498,73	16.464.089,27	0,00	586.373,05	0,00	0,00	15.877.716,22	0,01	595.782,51

JAHRESABSCHLUSS

der Unternehmer in der doppelten Buchführung erstellt

zum 3 1 . 1 2 . 2 0 1 9 (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 9
SK NACE 6 8 . 2 0 . 0	<input type="checkbox"/> außerordentlicher	<input type="checkbox"/> große	bis	1 2 2 0 1 9
	<input type="checkbox"/> zwischenabschluss	(ankreuzen)	Unmittelbare Vorperiode vom	0 1 2 0 1 8
			bis	1 2 2 0 1 8

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 Nummer
CINTORÍNSKA 7

Postleitzahl Ort
8 1 1 0 8 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 7 . 0 1 . 2 0 2 0	Festgestellt am: 1 1 . 0 2 . 2 0 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	2	
			Brutto - Teil 1	Netto	Net
	VERMÖGENSGEG ENSTÄNDE INSGESAMT Z. 02 + Z. 33 + Z. 74	01	1 0 7 9 9 4 2	8 7 4 4 6 9	
			2 0 5 4 7 3		3 1 5 7 7 3 2 7
A.	Anlagevermögen Z. 03 + Z. 11 + Z. 21	02	6 2 1 0 1	3 6 2	
			6 1 7 3 9		9 2 8 0 0 0 0
A.I.	Langfristige Immaterielle Vermögensgegenst ände Summe (Z. 04 bis Z. 10)	03			
A.I.1.	Aktivierete 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	6 2 1 0 1	3 6 2	
			6 1 7 3 9		9 2 8 0 0 0 0
A.II.1.	Grundstücke (031) - /092A/	12	6 2 1 0 1	3 6 2	
			6 1 7 3 9		5 3 4 8 8 0 0
2.	Bauten (021) - /081, 092A/	13			
					3 9 2 0 1 9 2
3.	Selbständige bewegbare Sachen und Gesamtheiten von bewegbaren Sachen (022) - /082, 092A/	14			
					1 1 0 0 8

Ident a	AKTIVSEITE b	Zelle Nr. c	Laufende Buchungsperiode		Unmittelbare Vorperiode
			1	2	
			Brutto - Teil 1		Netto
			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			
8.	Geleistete Anzahlungen auf Sachanlagen (052) - /095A/	19			
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	Brutto - Teil 1		Netto 2	Net 3
				Korrektur - Teil 2			
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.	Gefestete Anzahlungen auf Finanzanlagen (053) - /095A/	32					
B.	Umlaufvermögen Z. 34 + Z. 41 + Z. 53 + Z. 66 + Z. 71	33	1 0 1 7 8 4 1	8 7 4 1 0 7			
			1 4 3 7 3 4	2 2 2 1 3 2 2 0			
B.I.	Vorräte Summe (Z. 35 bis Z. 40)	34			3 5 3 0 0		
B.I.1.	Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe (112, 119, 11X) - /191, 19X/	35			1 5 3 0 0		
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			2 0 0 0 0		
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
Korrektur - Teil 2			Net		
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	1 7 5 0 8 8	3 1 3 5 4	
			1 4 3 7 3 4	1 9 9 5 1 6 1 8	
B.III.1.	Forderungen aus Lieferungen und Leistungen Summe (Z. 55 bis Z. 57)	54	1 5 0 9 2 0	1 7 1 8 6	
			1 3 3 7 3 4	2 9 4 7 1 6	
1.a.	Forderungen aus Lieferungen und Leistungen gegen verbundene Buchführungseinheiten (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	55			
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	2	
			Brutto - Teil 1	Netto	Net
			Korrektur - Teil 2		
1.c.	Sonstige Forderungen aus Lieferungen und Leistungen (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	57	1 5 0 9 2 0	1 7 1 8 6	
			1 3 3 7 3 4		2 9 4 7 1 6
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		1 9 6 3 2 4 5 2	
6.	Forderungen im Rahmen der Sozialversicherung (336A) - /391A/	62			
7.	Steuerforderungen und Zuschüsse (341, 342, 343, 345, 346, 347) - /391A/	63	1 4 0 7 0	1 4 0 7 0	1 4 4 5 0
8.	Forderungen aus Derivatgeschäften (373A, 376A)	64			
9.	Andere Forderungen (335A, 33XA, 371A, 374A, 375A, 378A) - /391A/	65	1 0 0 9 8	9 8	
			1 0 0 0 0		1 0 0 0 0
B.IV.	Kurzfristiges Finanzvermögen Summe (Z. 67 bis Z. 70)	66			
B.IV.1.	Kurzfristiges Finanzvermögen in verbundenen Buchführungseinheiten (251A, 253A, 256A, 257A, 25XA) - /291A, 29XA/	67			
2.	Kurzfristiges Finanzvermögen ohne kurzfristiges Finanzvermögen in verbundenen Buchführungseinheiten (251A, 253A, 256A, 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 3
			Korrektur - Teil 2		
B.V.	Finanzkonten Z. 72 + Z. 73	71	8 4 2 7 5 3	8 4 2 7 5 3	
					2 2 2 6 3 0 2
B.V.1.	Geld (211, 213, 21X)	72			
2.	Bankguthaben (221A, 22X, +/- 261)	73	8 4 2 7 5 3	8 4 2 7 5 3	
					2 2 2 6 3 0 2
C.	Rechnungs- abgrenzungsposten Summe (Z. 75 bis Z. 78)	74			
					8 4 1 0 7
C.1.	Aufwendungen künftiger Perioden langfristig (381A, 382A)	75			
					1 4 8 3
2.	Aufwendungen künftiger Perioden kurzfristig (381A, 382A)	76			
					3 1 0 1 0
3.	Einnahmen künftiger Perioden langfristig (385A)	77			
4.	Einnahmen künftiger Perioden kurzfristig (385A)	78			
					5 1 6 1 4
Ident a	PASSIVSEITE b	Zelle Nr. c	Laufende Buchungsperiode		Unmittelbare Vorperiode
			4		5
	EIGENKAPITAL UND VERBINDLICHKEITEN INSGESAMT Z. 80 + Z. 101 + Z. 141	79	8 7 4 4 6 9		3 1 5 7 7 3 2 7
A.	Eigenkapital Z. 81 + Z. 85 + Z. 86 + Z. 87 + Z. 90 + Z. 93 + Z. 97 + Z. 100	80	- 8 1 6 8 7 2		- 1 1 5 9 1 9 8
A.I.	Gezeichnetes Kapital Summe (Z. 82 bis Z. 84)	81			
A.I.1.	Gezeichnetes Kapital (411 alebo +/- 491)	82			
2.	Änderung des Grund-/Stammkapitals +/- 419	83			
3.	Forderungen aus ausstehenden Einlagen auf das Eigenkapital (-/353)	84			
A.II.	Ausgabeaglio (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		- 3 4 2 3 2 6
A.VI.1.	Bewertungsdifferenzen aus der Neubewertung von Vermögensgegenständen und Verbindlichkeiten (+/- 414)	94		- 3 4 2 3 2 6
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	- 8 1 6 8 7 2	- 8 1 6 8 7 2
A.VII.1.	Gewinnvortrag (428)	98		
2.	Verlustvortrag (-/429)	99	- 8 1 6 8 7 2	- 8 1 6 8 7 2
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	1 6 9 1 3 4 1	3 2 4 2 9 8 3 7
B.I.	Langfristige Verbindlichkeiten Summe (Z. 103 + Z. 107 bis Z. 117)	102		1 2 8 2 9 2 7
B.I.1.	Langfristige Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen Summe (Z. 104 bis Z. 106)	103		
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		
2.	Nettowert des Auftrages (316A)	107		
3.	Sonstige Verbindlichkeiten gegenüber verbundene Buchführungseinheiten (471A, 47XA)	108		7 2 6 9 1 9
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 5 6 0 0 8
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		
B.II.1.	Gesetzliche Rückstellungen (451A)	119		
2.	Sonstige Rückstellungen (459A, 45XA)	120		
B.III.	Langfristige Bankkredite (461A, 46XA)	121		3 0 1 6 1 1 8 1
B.IV.	Kurzfristige Verbindlichkeiten Summe (Z. 123 + Z. 127 bis Z. 135)	122	1 5 6 8 5 4 7	6 7 2 8 5 0
B.IV.1.	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen Summe (Z. 124 bis Z. 126)	123	1 7 5 5 2	2 7 8 8 1 9
1.a.	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen gegenüber verbundene Buchungseinheiten (321A, 322A, 324A, 325A, 326A, 32XA, 475A, 476A, 478A, 47XA)	124		
1.b.	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen im Rahmen der Beteiligung außer Verbindlichkeiten gegenüber verbundene Buchungseinheiten (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 7 5 5 2	2 7 8 8 1 9
2.	Nettowert des Auftrages (316A)	127		
3.	Sonstige Verbindlichkeiten gegenüber verbundene Buchungseinheiten (361A, 36XA, 471A, 47XA)	128	5 9 5 7 8 2	
4.	Sonstige Verbindlichkeiten im Rahmen der Betei- ligung außer Verbindlichkeiten gegenüber verbundene Buchungseinheiten (361A, 36XA, 471A, 47XA)	129		
5.	Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern und Vereinigungen (364, 365, 366, 367, 368, 398A, 478A, 479A)	130	9 4 8 5 7 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		2 2 8 5 4
9.	Verbindlichkeiten aus Derivatgeschäften (373A, 377A)	134		3 4 2 3 2 6
10.	Andere Verbindlichkeiten (372A, 379A, 474A, 475A, 479A, 47XA)	135	6 6 4 0	2 8 8 5 1
B.V.	Kurzfristige Rückstellungen Z. 137 + Z. 138	136	1 2 2 7 9 4	3 1 2 8 7 9
B.V.1.	Gesetzliche Rückstellungen (323A, 451A)	137		
2.	Sonstige Rückstellungen (323A, 32X, 459A, 45XA)	138	1 2 2 7 9 4	3 1 2 8 7 9
B.VI.	Laufende Bankkredite (221A, 231, 232, 23X, 461A, 46XA)	139		
B.VII.	Kurzfristige Finanzierungshilfen (241, 249, 24X, 473A, I-/J255A)	140		
C.	Rechnungsabgrenzungsposten Summe (Z. 142 bis Z. 145)	141		3 0 6 6 8 8
C.1.	Ausgaben künftiger Perioden langfristig (383A)	142		
2.	Ausgaben künftiger Perioden kurzfristig (383A)	143		
3.	Erträge künftiger Perioden langfristig (384A)	144		
4.	Erträge künftiger Perioden kurzfristig (384A)	145		3 0 6 6 8 8

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

Ident a	Text b	Zařte 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	2 9 5 3 2 9	1 5 3 8 8 4 6
**	Erträge aus der Finanzierungstätigkeit Insgesamt Z. 30 + Z. 31 + Z. 35 + Z. 39 + Z. 42 + Z. 43 + Z. 44	29		
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		
XI.1.	Zinserträge von verbundenen Buchführungseinheiten (662A)	40		
2.	Sonstige Zinserträge (662A)	41		
XII.	Kursgewinne (663)	42		
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	2 9 4 3 0 6	7 0 7 3 8 7
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	2 1 3 5 9 6	5 0 8 5 9 3
N.1.	Zinsaufwendungen für verbundene Buchführungseinheiten (562A)	50	1 1 4 7 8	1 1 5 3 3
2.	Sonstige Zinsaufwendungen (562A)	51	2 0 2 1 1 8	4 9 7 0 6 0
O.	Kursverluste (563)	52		
P.	Aufwendungen auf die Neubewertung von Wertpapieren und Aufwendungen auf Derivatgeschäfte (564, 567)	53	7 8 1 2 1	1 9 4 0 0 0
Q.	Sonstige Aufwendungen auf Finanzierungstätigkeit (568, 569)	54	2 5 8 9	4 7 9 4

Ident a	Text b	Zelle Nr. c	Istbestand	
			Laufende Buchungsperiode	Unmittelbare Vorperiode
			1	2
***	Ergebnis der Geschäftstätigkeit aus Finanzierungstätigkeit (+/-) (Z. 29 - Z. 45)	55	- 2 9 4 3 0 6	- 7 0 7 3 8 7
****	Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag vor Steuern (+/-) (Z. 27 + Z. 55)	56	2 0 5 8 1 0 2 5	9 0 2 7 8 3
R.	Einkommensteuer (Z. 58 + Z. 59)	57		
R.1.	Einkommensteuer fällig (591, 595)	58		
2.	Einkommensteuer latent (+/-) (592)	59		
S.	Übertrag der Ergebnisanteile an die Gesellschafter (+/- 596)	60	2 0 5 8 1 0 2 5	9 0 2 7 8 3
****	Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag nach Steuern (+/-) (Z. 56 - Z. 57 - Z. 60)	61		