Rechenschaftsbericht

Geschlossenes Real Invest Immobilien – Investment
„Real Invest IV“

Rechenschaftsbericht
zum 31. Dezember 2018

Real Invest Property GmbH & Co
SPB Jota KG

Bank Austria Real Invest
Immobilien-Management
Member of UniCredit

Inhalt

Rechenschaftsbericht zum 31. Dezember 2018 – „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
	Anhang	

Rechenschaftsbericht gemäß Schema E Kapitalmarktgesetz

der Real Invest Property GmbH & Co SPB Jota KG für das Jahr 2018

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 31.12.2018 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 1.1.2018 bis 31.12.2018 sind im Anhang beigelegt.

Die Entgelte für Haftung, Geschäftsführung, Treuhandverwaltung und Buchhaltung in der Höhe von gesamt € 1.488.530,13 für die Jahre 2011 bis 2018, die der Treuconsult Property Alpha GmbH, der Bank Austria Real Invest Immobilien-Management GmbH, der Real Invest Property Jota Immobilienverwertungs 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.

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 (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 Steuerberatungsges. 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.

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 Liegenschaftskaufverträge 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 Grundbuchsauszug 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 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 31.12.2018

Geschäftsflächen:	18.498,00 m² (einschließlich Gastronomie und Lager)
Büroflächen:	5.151,37 m² (Basis für Kaufpreiskalkulation sind 4.914 m²)
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 2018 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, sodass 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 2018 sind Kosten in Höhe von insgesamt rd. € 1,1 Mio. angefallen. Diese setzen sich aus Kosten für Marketingaktivitäten in Höhe von rd. € 0,4 Mio., Investitionskosten für Mietflächen und für Allgemeinflächen von rd. € 0,1 Mio., Eigentümeraufwand (Betriebskosten) von rd. € 0,2 Mio. sowie Gesellschafts- und Beratungskosten von rd. € 0,4 Mio. zusammen.

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

Für den Fall, dass das SPB im Jahr 2019 nicht verkauft werden sollte, werden die Kosten für geplante Instandsetzungen, Instandhaltungen und Erhaltungsarbeiten im Kalenderjahr 2019 rd. € 0,1 Mio. und die „Fit Out Kosten“ (Ausbaukosten für Neuvermietungen) rd. € 0,3 Mio. betragen.

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 2018 beträgt € 23.375,-.

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 € 83.078,31, für die Treuhandverwaltung auf € 100.307,48 und für die Buchhaltung und Bilanzierung auf € 12.780,77. Der Gesamtbetrag von € 196.166,56 wird gestundet (siehe auch Punkt 1.1.).

Weiters beliefen sich die Entgelte für die Rechts-, Prüfungs- und Beratungskosten samt Spesen und Gebühren auf € 34.480,07.

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 Hypothekardarlehen 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 31.12.2018 haften € 30,161 Mio. aus.

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.

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. Per 31.12.2018 haften € 140.545,78 aus. Dieses Darlehen kann aufgrund der in Punkt 3.4 dargestellten Bevorschussung nicht mehr weiter ausgenutzt werden.

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 wurde die für einen möglichen Rechtsstreit wegen Gewährleistung gebildete Rückstellung in Höhe von € 130.000,- auf € 163.000,- erhöht.

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., Polizzen 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	Versicherungs-summe
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 Ob-	€ 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

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

Die Prämie für das Jahr 2018 betrug € 28.950,-.

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 der Umwandlung 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. Ihre Geschäftsführung bestand im Berichtszeitraum aus Herrn Gerhard Dreyer (bis 1.12.2018) und Herrn Mag. Michael Birkner (ab 1.12.2018) sowie Herrn Mag. (FH) Christian Podlipnig (bis 16.2.2018) und Herrn Christoph Ryba, M.A. (ab 16.2.2018). 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 31.12.2018 wurde zur Ermittlung des Wertes, der der Beteiligung der Jota KG an der SPB v.o.s. nach dem Unternehmensgesetzbuch (UGB) beizulegen ist, die Bewertung von Liegenschaft und Gebäude des SPB, das den Großteil des Vermögens der SPB v.o.s. ausmacht vorgenommen. Der zum Stichtag 31.12.2018 von einem unabhängigen Immobiliengutachter ermittelte Verkehrswert der Immobilie betrug auf Grundlage eines Verkaufsszenarios in naher Zukunft rd. € 9,35 Mio. (gegenüber einem Verkehrswert im Jahr 2005 in Höhe von rd. € 53,4 Mio.). Unter Berücksichtigung des per 31.12.2018 in der SPB v.o.s. bestehenden Fremdkapitals (siehe Punkt 2.1.12.) und der sonstigen Aktiva ergibt sich für die Jota KG zum 31.12.2018 ein Buchwert ihrer Beteiligung an der SPB v.o.s. in Höhe von € 0,01. Unter Berücksichtigung der Dotierung einer Drohverlustrückstellung iHv € 20.729.575,- resultiert ein negativer Buchwert der Beteiligung iHv € - 20.729.574,99 (siehe beiliegender Jahresabschluss

der Jota KG, Anhang Seite 7 Drohverlustrückstellung sowie zum negativen Eigenkapital Anhang Seite 6). Betreffend der Vergleichswerte 2017 wird auf den Jahresabschluss 2017 verwiesen.

2.3.3. Ausschüttung auf die Beteiligung

Im Jahr 2018 erfolgte keine Entnahme aus der SPB v.o.s..

2.3.4. Unternehmenskennzahlen der SPB v.o.s.

Eigenkapitalquote	-3,67 %
Cash-Flow zu Betriebsleistung	7,75%
Rentabilität des Gesamtkapitals	4,51%
Effektivverschuldung zu Cash-Flow	98,8 Jahre
Zahl der Beschäftigten	0

Die Ermittlung der Unternehmenskennzahlen erfolgte auf Basis der Bilanz der SPB v.o.s. per 31.12.2018 sowie der Gewinn- und Verlustrechnung der SPB v.o.s. von 01.01.2018 bis 31.12.2018, die nach slowakischem Recht erstellt wurden.

2.4. Sonstige Vermögensrechte, je Vermögensrecht

Per 1.1.2018 verfügte die Jota KG über täglich fällige Forderungen gegenüber Kreditinstituten in Höhe von ca. € 0,02 Mio. bei einer Verzinsung von Null b.a.w.

Per 31.12.2018 befinden sich ca. € 0,01 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 betrugen im Jahr 2018 € 51.125,-- 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 Jahresgewinn in Höhe von € 149.676,05.
Im Ergebnis des Jahresabschlusses sind die gestundeten Beträge für Haftung, Geschäftsführung, Treuhandverwaltung und Buchhaltung für das Jahr 2018 in Höhe von gesamt € 196.166,56 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.
Die Jota KG weist zum 31.12.2018 ein negatives Eigenkapital in Höhe von € - 22.673.551,07 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 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 bis 2018 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 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 2019 sowie auch bei einem Verkauf des Shopping Palace Bratislava, ist 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 leisen. Dementsprechend wurden Anfang Juli 2018 weitere EUR 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 31.12.2018 über Forderungen gegenüber Kreditinstituten in Höhe von rund € 0,01 Mio. Unter Berücksichtigung des per 31.12.2018 in der SPB v.o.s. bestehenden Fremdkapitals (siehe Punkt 2.1.12.) und der sonstigen Aktiva ergibt sich für die Jota KG zum 31.12.2018 ein negativer Buchwert ihrer Beteiligung an der SPB v.o.s. in Höhe von € -20.729.575,-. Betreffend der Vergleichswerte 2017 wird auf den Jahresabschluss 2017 verwiesen.

Der aktuelle von einem unabhängigen Immobiliengutachter ermittelte Verkehrswert der Immobilie betrug auf Grundlage eines Verkaufsszenarios in naher Zukunft rd. € 9,35 Mio. (siehe Punkt 2.3.2.). Am 23.1.2019 wurde ein Kaufvertrag betreffend das Shopping Palace Bratislava mit einem Kaufpreis von € 9,3 Mio. abgeschlossen, dies unter diversen üblichen aufschiebenden Bedingungen (im Wesentlichen die Zustimmung der kreditfinanzierenden Bank).

Bratislava verfügt über eine überdurchschnittlich hohe Shopping Center Dichte. Geplante Neueröffnungen verschärfen die Wettbewerbssituation weiter. Mit einer Vermietungsleistung von 3 neu abgeschlossenen Verträgen über eine Gesamtfläche von 690 m² konnte per 31.12.2018 im SPB ein Vermietungsgrad von rund 94 % erzielt werden. Bei den Büroflächen betrug der Vermietungsgrad per 31.12.2018 rd. 80 %.

4.2. Rentabilität der Veranlagung und deren Berechnungsmethode

Unter Zugrundelegung des zuletzt eingeholten Wertermittlungsgutachten (vgl. Punkt 2.3.2. und Punkt 4.1.) sowie des am 23.1.2019 unter diversen üblichen aufschiebenden Bedingungen abgeschlossenen Kaufvertrages – die Übertragung an den Käufer wird nach Eintritt der Vertragsbedingungen voraussichtlich für April bis Mai 2019 erwartet - 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 müsste zur Gänze zur teilweisen Tilgung des Hypothekardarlehens 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

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 https://www.realinvest.at/immobilienveranlagungen-geschlossene-immobilien-investments.jsp eingesehen werden kann.

Weiters wird die Bank Austria Real Invest Immobilien-Management GmbH den Rechenschaftsbericht der Jota KG bis 30.9.2019 sämtlichen Anleger zukommen lassen, die zum 30.06.2019 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. April 2019

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 April 2019

BESTÄTIGUNGSVERMERK

Bericht zum Rechenschaftsbericht

Prüfungsurteil

Wir haben den Rechenschaftsbericht für das Jahr 2018 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 2018 ein negatives Eigenkapital von EUR -22.673.551,07 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 mit der kreditgebenden Bank der Shopping Palace Bratislava v.o.s. (Immobiliengesellschaft und direkte Tochtergesellschaft) eine bis 31. Dezember 2020 befristete Vereinbarung getroffen wurde, wonach die Forderungen aus dem Kredit sowie aus dem Zinssicherungsgeschäft im Falle des Verkaufes (Immobilie oder Anteile an der Shopping Palace Bratislava v.o.s) nur aus dem Verkaufserlös zu bedienen sind, die laufenden Kredittilgungen gestundet werden und durch diesen bedingten Forderungsverzicht das negative Eigenkapital der Tochtergesellschaft beseitigt wird. Unter diesem Punkt im Anhang führt die Geschäftsführung weiter aus, dass bilanzielle Passivposten in Höhe von EUR 1.488.530,13 nachrangig gestellt wurden."

Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Abschlussprüfung gemäß § 14 KMG 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. April 2019

Ernst & Young
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft m.b.H.

Mag. Alexander Wlasto
Wirtschaftsprüfer

Mag. Hans-Erich Sorli
Wirtschaftsprüfer

J A H R E S A B S C H L U S S

zum 31. Dezember 2018

der

Real Invest Property GmbH & Co SPB Jota KG

Wien

Real Invest Property GmbH & Co SPB Jota KG
1020 Wien, Rothschildplatz 4

Bilanz
zum 31. Dezember 2018

AKTIVA	Lfd. Jahr 31.12.2018 EUR	Vorjahr 31.12.2017 EUR
A. Anlagevermögen		
I. Finanzanlagen		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	0,01	0,01
	0,01	**0,01**
B. Umlaufvermögen		
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände	171.714,33	187.608,22
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr EUR 171.714,33 (Vj. EUR 187.608,22)		
II. Guthaben bei Kreditinstituten	13.919,72	23.050,56
	185.634,05	**210.658,78**
Summe Aktiva	**185.634,06**	**210.658,79**

PASSIVA	Lfd. Jahr 31.12.2018 EUR	Vorjahr 31.12.2017 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	-48.321.931,31	-25.552.722,74
	-22.823.227,12	-54.018,55
II. Den Kommanditisten zuzurechnender Gewinn/Verlust	149.676,05	-22.769.208,57
	-22.673.551,07	**-22.823.227,12**
B. Rückstellungen		
1. Steuerrückstellungen	0,00	6.522,34
2. sonstige Rückstellungen	20.745.655,00	21.135.000,00
	20.745.655,00	**21.141.522,34**
C. Verbindlichkeiten		
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	**2.113.530,13**	**1.892.363,57**
davon aus Lieferungen und Leistungen mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr	1.488.530,13	1.292.363,57
davon sonstige Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr	625.000,00	600.000,00
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr EUR 2.113.530,13 (Vj. EUR 1.892.363,57)	**2.113.530,13**	**1.892.363,57**
Summe Passiva	**185.634,06**	**210.658,79**

Real Invest Property GmbH & Co SPB Jota KG
1020 Wien, Rothschildplatz 4

Gewinn- und Verlustrechung
1.1.2018 bis 31.12.2018

	Lfd. Jahr EUR	Vorjahr EUR
1. sonstige betriebliche Erträge		
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	388.285,00	0,00
2. sonstige betriebliche Aufwendungen		
Übrige	-230.646,63	-218.392,24
3. Zwischensumme Z 1 bis Z 2 (Betriebserfolg)	**157.638,37**	**-218.392,24**
4. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	9.302,90	7.070,15
5. Aufwendungen aus Finanzanlagen	-9.302,90	-22.550.884,14
a) davon Abschreibungen EUR 9.302,90; (Vj. EUR 1.434.884,14)		
b) davon Aufwendungen aus verbundenen Unternehmen EUR 9.302,90; (Vj. EUR 22.550.884,14)		
6. Zwischensumme Z 4 bis 5 (Finanzerfolg)	**0,00**	**-22.543.813,99**
7. Ergebnis vor Steuern (Zwischensumme aus Z 3 und Z 6)	**157.638,37**	**-22.762.206,23**
8. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-7.962,32	-7.002,34
9. Ergebnis nach Steuern = Jahresüberschuss/-fehlbetrag = Jahresgewinn/-verlust	**149.676,05**	**-22.769.208,57**

ALLGEMEINES

I. BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

Der Jahresabschluss 2018 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 Risken 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 Risken werden gegebenenfalls durch individuelle Abwertungen berücksichtigt.

3. Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen decken alle erkennbaren Risken 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.

II. ERLÄUTERUNGEN ZU EINZELNEN POSITIONEN DES JAHRESABSCHLUSSES ZUM 31. Dezember 2018

BILANZ zum 31. Dezember 2018

AKTIVA

A. Anlagevermögen		**EUR**	**0,01**
	(2017	**EUR**	**0,01)**

Entwicklung des Anlagevermögens siehe Anlage I.

I. Finanzanlagen		EUR	0,01
	(2017	EUR	0,01)
1. Anteile an verbundenen Unternehmen		EUR	0,01
	(2017	EUR	0,01)

	Anteil 31.12.2018	Eigenkapital 31.12.2018	Jahresergebnis 31.12.2018
Shopping Palace Bratislava v.o.s., Bratislava	99,999%	-€ 1.159.198,00	€ 902.783,00

	Buchwert 31.12.2018	Wertberichtigung	Buchwert 31.12.2018
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.

Der Verkehrswert des Investitionsobjektes in Höhe von **EUR 9.350.000,00** in der Tochtergesellschaft wurde durch ein Gutachten eines unabhängigen Immobiliensachverständigen ermittelt. Dabei wird ein Verkaufsszenario (Immobilie oder Anteile der Shopping Palace Bratislava v.o.s.) in naher Zukunft unterstellt.

Die Ausleihung an die Shopping Palace Bratislava v.o.s. in Höhe von EUR 586.373,05 wurde zur Gänze wertberichtigt.

B. Umlaufvermögen		**EUR**	**185.634,05**
	(2017	**EUR**	**210.658,78)**
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		EUR	171.714,33
	(2017	EUR	187.608,22)

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	13.919,72
	(2017	EUR	23.050,56)

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

PASSIVA

A. Negatives Eigenkapital		**-EUR**	**22.673.551,07**
	(2017	**-EUR**	**22.823.227,12)**

Das negative Eigenkapital der Real Invest Property GmbH & Co SPB Jota KG (Jota KG) in Höhe von EUR 22.673.551,07 resultiert vor allem aus der Dotierung einer Drohverlustrückstellung in Vorjahren für das negative Eigenkapital der Shopping Palace Bratislava v.o.s. (SPB vos), an der die Jota KG als unbeschränkt haftender Gesellschafter beteiligt ist.
Am 30. Jänner 2018 wurde zwischen der Tochtergesellschaft Shopping Palace Bratislava v.o.s., der diese kreditfinanzierenden Bank, den Gesellschaftern der Shopping Palace Bratislava v.o.s. und der Real Invest Property GmbH & Co SPB Jota KG eine bis 31.12.2020 befristete Vereinbarung getroffen, gemäß welcher, die Kreditverbindlichkeiten der SPB vos an die kreditfinanzierende Bank sowie die Verbindlichkeiten aus dem Zinssicherungsgeschäft in Höhe von insgesamt EUR 30.503.507,00 zum 31.12.2017 im Falle eines Verkaufes des Shopping Palace Bratislava (Asset-oder Share-Deal) nur aus dem Verkaufserlös zu bedienen sind, die kreditfinanzierende Bank auf alle durch den Verkaufserlös nicht gedeckten Verbindlichkeiten bis zu einem Maximalbetrag von € 30.503.507,00 verzichtet und darüber hinaus die laufenden Kredittilgungen bis 31.12.2020 gestundet werden.

So würde sich beispielsweise bei einem Verkaufserlös von EUR 9.350.000,00 (dieser Betrag entspricht dem durch ein Gutachten ermittelten Verkehrswert des Investitionsobjektes zum 31.12.2018, der auch der Berechnung der Drohverlustrückstellung zugrunde liegt) und Verbindlichkeiten aus dem Kredit sowie dem Zinssicherungsgeschäft von insgesamt EUR 30.503.507,00 der Forderungsverzicht auf EUR 21.153.507,00 belaufen. In dieser Höhe verbessert sich das Eigenkapital der Tochtergesellschaft und somit - durch den Wegfall der Notwendigkeit der Drohverlustrückstellung und Abschreibungen - auch das Eigenkapital der Jota KG. Am 23.1.2019 wurde ein Kaufvertrag betreffend das Shopping Palace Bratislava mit einem Kaufpreis von EUR 9.300.000,00 abgeschlossen, dies unter diversen üblichen aufschiebenden Bedingungen (im Wesentlichen die Zustimmung der kreditfinanzierenden Bank). Das Closing (nach Eintritt der Bedingungen) wird für April/Mai 2019 erwartet.

Die Verkaufsbemühungen wurden mit der kreditfinanzierenden Bank akkordiert. Die Vereinbarung gilt zudem nur so lange, als die Kommanditistin Bank Austria Real Invest Immobilien-Management GmbH mehrheitlich im Eigentum eines Unternehmens der UniCredit-Gruppe steht und Bank Austria Real Invest Immobilien-Management GmbH selbst wiederum direkt oder indirekt Mehrheitsgesellschafterin der Jota KG und - bezogen auf die Einlage - direkt oder indirekt größter Kommanditist der Jota KG ist.

Weiters ist zu berücksichtigen, dass die Gesellschaft bilanzielle Passivposten für Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von EUR 1.488.530,13 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 und unter Berücksichtigung des bedingten Forderungsverzichtes aus dem Kredit wird bei einem Verkauf der Immobilie - unabhängig von der Höhe des Verkaufspreises - das negative Eigenkapital der Real Invest Property GmbH & Co SPB Jota KG jedenfalls beseitigt werden. Folglich liegt kein insolvenzrechtlicher Tatbestand vor.
Sollte bis zum 31.12.2020 ein Verkauf der Immobilie oder der Anteile der SPB v.o.s nicht erfolgt sein und die entsprechenden Vereinbarungen nicht verlängert werden, ist der Fortbestand des Unternehmens gefährdet.

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	22.823.227,12
	(2017	-EUR	54.018,55)

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	-€ 48.321.931,31
	-€ 22.823.227,12

II. Den Kommanditisten zuzurechnende Gewinn/Verlust		EUR	149.676,05
	(2017	-EUR	22.769.208,57)

B. Rückstellungen		**EUR**	**20.745.655,00**
	(2017	**EUR**	**21.141.522,34)**

1. Steuerrückstellungen		EUR	-
	(2017	EUR	6.522,34)

	Stand zum 01.01.2018	Verwendung	Auflösung	Zuführung	Stand zum 31.12.2018
Ertragsteuer 2017	**€ 6.522,34**	**€ 6.522,34**	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**

2. Sonstige Rückstellungen		EUR	20.745.655,00
	(2017	EUR	21.135.000,00)

	Stand zum 01.01.2018	Verwendung	Auflösung	Zuführung	Stand zum 31.12.2018
Prüfungs- und Beratungskosten	€ 19.000,00	-€ 17.140,00	-€ 1.860,00	€ 16.080,00	€ 16.080,00
Drohverlust betreffend Immobilien Beteiligung	€ 21.116.000,00	€ 0,00	-€ 386.425,00	€ 0,00	€ 20.729.575,00
	€ 21.135.000,00	**-€ 17.140,00**	**-€ 388.285,00**	**€ 16.080,00**	**€ 20.745.655,00**

Die Drohverlustrückstellung basiert auf dem negativen Eigenkapital der Tochtergesellschaft.

C. Verbindlichkeiten		**EUR**	**2.113.530,13**
	(2017	**EUR**	**1.892.363,57)**

Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen		EUR	2.113.530,13
	(2017	EUR	1.892.363,57)

Die Verbindlichkeiten haben eine Restlaufzeit von über 5 Jahren.

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG
für das Geschäftsjahr vom 01.01. bis 31.12.2018

2. sonstige betriebliche Aufwendungen -EUR **230.646,63**
(2017 -EUR 218.392,24)

		2018
Rechts-, Prüfungs- und Beratungsaufwand	-EUR	33.576,27
Buchführungskosten	-EUR	12.780,77
Treuhändige Verwaltung	-EUR	100.307,48
Geschäftsführungsentgelt	-EUR	83.078,31
Veröffentlichung	-EUR	190,72
Spesen des Geldverkehrs	-EUR	550,52
sonstige Kosten	-EUR	162,56
	-EUR	230.646,63

5. Aufwendungen aus Finanzanlagen -EUR **9.302,90**
(2017 -EUR 22.550.884,14)

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

8. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag -EUR **7.962,32**
(2017 -EUR 7.002,34)

Diese 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 12. April 2019

Die Geschäftsführung

Mag. Karl KONRAD

Mag. Werner WUKOVITS

Real Invest Property GmbH & Co SPB Jota KG
1020 Wien, Rothschildplatz 4

Anlage I

ANLAGESPIEGEL zum 31. DEZEMBER 2018

	Anschaffungskosten				kumulierte Abschreibungen				Buchwerte	
	Stand am 01.01.2018 EUR	Zugänge EUR	Abgänge EUR	Stand am 31.12.2018 EUR	Stand am 01.01.2018 EUR	Abschrei-bungen EUR	Abgänge EUR	Stand am 31.12.2018 EUR	31.12.2017 EUR	31.12.2018 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	15.877.716,22	0,01	0,01
2. AUSLEIHUNGEN AN VERBUNDENEN UNTERNEHMEN										
Shopping Palace Bratislava v.o.s., Bratislava	577.070,15	9.302,90	0,00	586.373,05	577.070,15	9.302,90	0,00	586.373,05	0,00	0,00
	16.454.786,38	9.302,90	0,00	16.464.089,28	16.454.786,37	9.302,90	0,00	16.464.089,27	0,01	0,01
	16.454.786,38	**9.302,90**	**0,00**	**16.464.089,28**	**16.454.786,37**	**9.302,90**	**0,00**	**16.464.089,27**	**0,01**	**0,01**

UZPODv14_1

Úč POD

JAHRESABSCHLUSS

der Unternehmer in der doppelten Buchführung erstellt

zum 31.12.2018 (in ganzen Euro)

Steuer-Identifikationsnummer (DIČ)	Jahresabschluss	Buchführungseinheit		Monat	Jahr
2020315528	x ordentlicher	x kleine	Für den Zeitraum vom	01	2018
Ident. NZ. (IČO) 31370519	außerordentlicher	große	bis	12	2018
SK NACE 68.20.0	zwischenabschluss	(ankreuzen)	Unmittelbare Vorperiode vom	01	2017
			bis	12	2017

Beiliegende Bestandteile des Jahresabschlusses

X Bilanz (Úč POD 1-01) *(in ganzen Euro)*

X Gewinn- und Verlustrechnung (Úč POD 2-01) *(in ganzen Euro)*

X 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: 82104

Ort: BRATISLAVA

Bezeichnung des Handelsregisters und die Nummer der Eintragung der Handelsgesellschaft

OKRESNÝ SÚD BRATISLAVA I; ODDIEL: SR; VLOŽKA ČÍSLO 623/B

Telefonnummer

Faxnummer

E-Mail

Erstellt am:	Festgestellt am:	Unterschriftsaufzeichnung des statutarischen Organs der Buchführungseinheit oder des Mitglieds des Statutarorgans der Buchführungseinheit oder die Unterschriftsaufzeichnung der natürlichen Person, die eine Buchführungseinheit ist:
23.01.2019	. .20	

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

Súvaha
Úč POD 1 - 01

DIČ 2020315528 IČO 31370519

Ident a	AKTIVSEITE b	Zeile Nr. c	Laufende Buchungsperiode 1 – Brutto - Teil 1 / Korrektur - Teil 2	Laufende Buchungsperiode Netto 2	Unmittelbare Vorperiode Net 3
	VERMÖGENSGEGENSTÄNDE INSGESAMT Z. 02 + Z. 33 + Z. 74	01	62889706	31577327	
			31312379		31631599
A.	Anlagevermögen Z. 03 + Z. 11 + Z. 21	02	39898161	92800000	
			30618161		8678000
A.I.	Langfristige immaterielle Vermögensgegenstände 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 Vermögensgegenstände (019, 01X) - /079, 07X, 091A/	08			
6.	Langfristige immaterielle Vermögensgegenstände in Anschaffung (041) - /093/	09			
7.	Geleistete Anzahlungen auf langfristige immaterielle Vermögensgegenstände (051) - /095A/	10			
A.II.	Sachanlagen Summe (Z. 12 bis Z. 20)	11	39898161	92800000	
			30618161		8678000
A.II.1.	Grundstücke (031) - /092A/	12	5749144	5348800	
			400344		4849846
2.	Bauten (021) - /081, 092A/	13	33981538	3920192	
			30061346		3815029
3.	Selbständige bewegbare Sachen und Gesamtheiten von bewegbaren Sachen (022) - /082, 092A/	14	167479	11008	
			156471		13125

Súvaha
Úč POD 1 - 01

DIČ 2 0 2 0 3 1 5 5 2 8 | IČO 3 1 3 7 0 5 1 9

Ident a	AKTIVSEITE b	Zeile Nr. c	Laufende Buchungsperiode 1 Brutto - Teil 1	Laufende Buchungsperiode Netto 2	Unmittelbare Vorperiode 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			
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.	Schuldverschreibungen und sonstige Finanzanlagen (065A, 069A,06XA) - /096A/	28			

Súvaha
Úč POD 1 - 01

DIČ 2 0 2 0 3 1 5 5 2 8 | IČO 3 1 3 7 0 5 1 9

Ident a	AKTIVSEITE b	Zeile Nr. c	Laufende Buchungsperiode 1 Brutto - Teil 1	Korektur - Teil 2	Netto 2	Unmittelbare Vorperiode Net 3
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	22907438	694218	22213220	22911960
B.I.	Vorräte Summe (Z. 35 bis Z. 40)	34	35300		35300	
B.I.1.	Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe (112, 119, 11X) - /191, 19X/	35	15300		15300	
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	20000		20000	
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				

Súvaha
Úč POD 1 - 01

DIČ 2020315528 | IČO 31370519

Ident a	AKTIVSEITE b	Zeile Nr. c	Laufende Buchungsperiode 1 Brutto - Teil 1	Laufende Buchungsperiode Korrektur - Teil 2	Laufende Buchungsperiode Netto 2	Unmittelbare Vorperiode Net 3
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	20645836	694218	19951618	20855437
B.III.1.	Forderungen aus Lieferungen und Leistungen Summe (Z. 55 bis Z. 57)	54	988934	694218	294716	320202
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				

Súvaha
Úč POD 1 - 01

DIČ 2020315528 IČO 31370519

Ident a	AKTIVSEITE b	Zeile Nr. c	Laufende Buchungsperiode 1 Brutto - Teil 1	Laufende Buchungsperiode Netto 2	Unmittelbare Vorperiode Net 3
1.c.	Sonstige Forderungen aus Lieferungen und Leistungen (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	57	988934	294716	
			694218		320202
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	19632452	19632452	
					20535235
6.	Forderungen im Rahmen der Sozialversicherung (336A) - /391A/	62			
7.	Steuerforderungen und Zuschüsse (341, 342, 343, 345, 346, 347) - /391A/	63	14450	14450	
8.	Forderungen aus Derivatgeschäften (373A, 376A)	64			
9.	Andere Forderungen (335A, 33XA, 371A, 374A, 375A, 378A) - /391A/	65	10000	10000	
B.IV.	**Kurzfristiges Finanzvermögen Summe (Z. 67 bis Z. 70)**	66			
B.IV.1.	Kurzfristiges Finanzvermögen in verbudenen Buchführungseinheiten (251A, 253A, 256A, 257A, 25XA) - /291A, 29XA/	67			
2.	Kurzfristiges Finanzvermögen ohne kurzfristiges Finanzvermögen in verbudenen 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			

Súvaha
Úč POD 1 - 01

DIČ 2020315528 IČO 31370519

Ident a	AKTIVSEITE b	Zeile Nr. c	Laufende Buchungsperiode 1 Brutto - Teil 1	Korrektur - Teil 2	Netto 2	Unmittelbare Vorperiode Net 3
B.V.	Finanzkonten Z. 72 + Z. 73	71	2226302		2226302	
						2056523
B.V.1.	Geld (211, 213, 21X)	72				
2.	Bankguthaben (221A, 22X, +/- 261)	73	2226302		2226302	
						2056523
C.	Rechnungsabgrenzungsposten Summe (Z. 75 bis Z. 78)	74	84107		84107	
						41639
C.1.	Aufwendungen künftiger Perioden langfristig (381A, 382A)	75	1483		1483	
						13336
2.	Aufwendungen künftiger Perioden kurzfristig (381A, 382A)	76	31010		31010	
						27662
3.	Einnahmen künftiger Perioden langfristig (385A)	77				
4.	Einnahmen künftiger Perioden kurzfristig (385A)	78	51614		51614	
						641

Ident a	PASSIVSEITE b	Zeile Nr. c	Laufende Buchungsperiode 4	Unmittelbare Vorperiode 5
	EIGENKAPITAL UND VERBINDLICHKEITEN INSGESAMT Z. 80 + Z. 101 + Z. 141	79	31577327	31631599
A.	Eigenkapital Z. 81 + Z. 85 + Z. 86 + Z. 87 + Z. 90 + Z. 93 + Z. 97 + Z. 100	80	-1159198	-1193472
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.	Ausgabeaglo (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		

Súvaha
Úč POD 1 - 01

DIČ 2 0 2 0 3 1 5 5 2 8 | IČO 3 1 3 7 0 5 1 9

Ident a	PASSIVSEITE b	Zeile 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	-342326	-376600
A.VI.1.	Bewertungsdifferenzen aus der Neubewertung von Vermögensgegenständen und Verbindlichkeiten (+/- 414)	94	-342326	-376600
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	-816872	-816872
A.VII.1.	Gewinnvortrag (428)	98		
2.	Verlustvortrag (/-/429)	99	-816872	-816872
A.VIII.	**Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag nach Steuern /+-/ Z. 81 - (Z. 84 + 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	32429837	32540303
B.I.	**Langfristige Verbindlichkeiten Summe (Z. 103 + Z. 107 bis Z. 117)**	102	1282927	1311815
B.I.1.	**Langfristige Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen Summe (Z. 104 bis Z. 106)**	103		9674
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		9674
2.	Nettowert des Auftrages (316A)	107		
3.	Sonstige Verbindlichkeiten gegenüber verbundene Buchführungseinheiten (471A, 47XA)	108	726919	715386
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	556008	586755
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		

Súvaha
Úč POD 1 - 01

DIČ 2020315528 IČO 31370519

Ident a	PASSIVSEITE b	Zeile 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	30161181	29384181
B.IV.	**Kurzfristige Verbindlichkeiten Summe (Z. 123 + Z. 127 bis Z. 135)**	122	672850	624872
B.IV.1.	**Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen Summe (Z. 124 bis Z. 126)**	123	278819	220346
1.a.	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen gegenüber verbundene Buchführungseinheiten (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 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	278819	220346
2.	Nettowert des Auftrages (316A)	127		
3.	Sonstige Verbindlichkeiten gegenüber verbundene Buchführungseinheiten (361A, 36XA, 471A, 47XA)	128		
4.	Sonstige Verbindlichkeiten im Rahmen der Beteiligung 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		
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	22854	27926
9.	Verbindlichkeiten aus Derivatgeschäften (373A, 377A)	134	342326	376600
10.	Andere Verbindlichkeiten (372A, 379A, 474A, 475A, 479A, 47XA)	135	28851	
B.V.	**Kurzfristige Rückstellungen Z. 137 + Z. 138**	136	312879	317149
B.V.1.	Gesetzliche Rückstellungen (323A, 451A)	137		
2.	Sonstige Rückstellungen (323A, 32X, 459A, 45XA)	138	312879	317149
B.VI.	**Laufende Bankkredite (221A, 231, 232, 23X, 461A, 46XA)**	139		902286
B.VII.	**Kurzfristige Finanzierungshilfen (241, 249, 24X, 473A, /-/255A)**	140		
C.	**Rechnungsabgrenzungsposten Summe (Z. 142 bis Z. 145)**	141	306688	284768
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	306688	284768

Výkaz ziskov a strát Úč POD 2 - 01 | DIČ 2 0 2 0 3 1 5 5 2 8 | IČO 3 1 3 7 0 5 1 9

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

Výkaz ziskov a strát Úč POD 2 - 01 | DIČ 2 0 2 0 3 1 5 5 2 8 | IČO 3 1 3 7 0 5 1 9

Ident a	Text b	Zeile Nr. c	Istbestand Laufende Buchungsperiode 1	Istbestand Unmittelbare Vorperiode 2
*	Mehrwert (Z. 03 + Z. 04 + Z. 05 + Z. 06 + Z. 07) - (Z. 11 + Z. 12 + Z. 13 + Z. 14)	28	1 5 3 8 8 4 6	1 4 7 8 8 1 5
**	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 Finanzierungstätigkeit insgesamt Z. 46 + Z. 47 + Z. 48 + Z. 49 + Z. 52 + Z. 53 + Z. 54	45	7 0 7 3 8 7	7 0 8 0 0 2
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 0 8 5 9 3	5 1 0 6 7 0
N.1.	Zinsaufwendungen für verbundene Buchführungseinheiten (562A)	50	1 1 5 3 3	9 2 9 7
2.	Sonstige Zinsaufwendungen (562A)	51	4 9 7 0 6 0	5 0 1 3 7 3
O.	Kursverluste (563)	52		
P.	Aufwendungen auf die Neubewertung von Wertpapieren und Aufwendungen auf Derivatgeschäfte (564, 567)	53	1 9 4 0 0 0	1 9 2 9 3 3
Q.	Sonstige Aufwendungen auf Finanzierungstätigkeit (568, 569)	54	4 7 9 4	4 3 9 9

Výkaz ziskov a strát Úč POD 2 - 01 | DIČ 2 0 2 0 3 1 5 5 2 8 | IČO 3 1 3 7 0 5 1 9

Ident a	Text b	Zeile Nr. c	Istbestand Laufende Buchungsperiode 1	Istbestand Unmittelbare Vorperiode 2
***	Ergebnis der Geschäftstätigkeit aus Finanzierungstätigkeit (+/-) (Z. 29 - Z. 45)	55	-707387	-708002
****	Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag vor Steuern (+/-) (Z. 27 + Z. 55)	56	902783	-20535235
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	902783	-20535235
****	Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag nach Steuern (+/-) (Z. 56 - Z. 57 - Z. 60)	61		