

Rechenschaftsbericht 2016

gemäß § 14 KAPITALMARKTGESETZ

für die

trivium GmbH & Co Substanzwerte 11 KG

I. Angaben über die Ansprüche des Anlegers

A. Jahresüberschussrechnung

Zur Gewinnermittlung nach den Vorschriften des österreichischen Unternehmensgesetzbuches siehe Punkt B.

B. Gewinnermittlung gemäß den hierfür vorgesehenen gesetzlichen Vorschriften

Jahresverlust der Gesellschaft (vor Ausschüttung) - € 150.032,38

davon anteilige Ausschüttung 0,00

verbleibender Jahresfehlbetrag - € 150.032,38

(Anm.: an die Kommanditisten wurden im Jahr 2016 insgesamt EUR 40.000,00 an Entnahmen ausbezahlt, diese wurde im Kommanditkapital unter dem Posten „genehmigte Entnahme“ ausgewiesen).

Zur Bilanz zum 31.12.2016 und Gewinn- und Verlustrechnung für den Zeitraum 1.1. bis 31.12.2016 siehe Anlage I.

II. Angaben über das Vermögen

A. Veranlagung je Immobilie

Immobilie Reichsstraße 82a (ARBÖ Landeszentrale Vorarlberg) (Grst. 300/5, 300/4)

Feldkirch ist eine Stadt mit ca. 31.500 Einwohnern und somit die zweitgrößte Stadt in Vorarlberg. Sie liegt im oberen Rheintal und ist der wichtigste Verkehrsknotenpunkt in Vorarlberg. Der Anschluss an die Westbahn, mit Direktverbindungen in die Schweiz, nach Liechtenstein und nach Deutschland macht den Feldkircher Bahnhof zum Drehpunkt im Vorarlberger Bahnnetz. Ebenso liegt Feldkirch direkt an der Rheintalautobahn und grenzt an Liechtenstein und die Schweiz. Die Anbindung an das Schweizer Autobahnnetz ist im Raum von wenigen Kilometern gegeben.

Das Objekt liegt an der L 190 ca. 1km entfernt vom Bahnhof Feldkirch, 2,5km entfernt von der Autobahnauffahrt Feldkirch Nord, ca. 2km vom Feldkircher Stadtzentrum und zur Abzweigung nach Liechtenstein (L191). Auf einer Grundfläche von 1.521m² steht ein Wohn-/Gewerbegebäude in dem die Emittentin eine Nutzfläche von ca. 1.160m² besitzt. Diese wurden zur Gänze vom ARBÖ langfristig gemietet. Es wurde ein Mietvertrag mit Kündigungsverzicht über die Laufzeit von 15 Jahren. Die Nutzung erfolgte als Autowerkstätte und Bürogebäude mit 4 Büroeinheiten mit eigenem Eingang und einem als Lager und Lackiererwerkstatt nutzbarem Untergeschoss. Die ARBÖ Landesorganisation Vorarlberg ist im Sommer 2014 in Konkurs gegangen und hat den Mietvertrag somit nicht eingehalten. Bis 5. Dezember 2014 haben wir alle Mieten und Betriebskosten für das Objekt erhalten. Von der Arbö Bundesorganisation wurde eine Entschädigungszahlung in Höhe von € 75.000 geleistet und damit alle Forderungen abgegolten. Das Objekt wurde geräumt übergeben. Alle Umbauten des Arbö wurden im Jahr 2015 planerisch erfasst und nachträglich zur Genehmigung beim Stadtbauamt eingereicht. Eine entsprechende Baugenehmigung wurde erteilt. Auf Basis dieser wurde das Objekt neu parifiziert und mit den Miteigentümern eine neue Nutzungsvereinbarung der Allgemeinflächen unterzeichnet. Noch vor Ende des Jahres 2015 wurde ein Kaufvertrag über die Flächen im UG (Lackiererei), über die Werkstatt im EG plus dazugehörigem Kundenbüro und über das ehemalige Wüstenrot Büro unterzeichnet. Im Jahr 2016 wurden alle Einheiten im Haus verkauft. Der ARBÖ Ortsclub Rankweil der sein Clublokal in der Liegenschaft hatte wurde auf Zahlung der Betriebskosten und einer Miete sowie auf Räumung geklagt. Die Klage war bis dato erfolgreich. Nun ist noch die Einbringung der uns zustehenden Gelder ausständig. Dafür wurden die ehemaligen Vorstände des Clubs auch bei der Staatsanwaltschaft angezeigt. Wir gehen von einer Vollständigen Zahlung im Jahr 2017 aus.

	Objekt	
a)	Lage	
	Postleitzahl	6800
	Ort	Feldkirch
	Straße	Reichsstraße 82a
	Bundesland	Vorarlberg
	Eigentumsanteil	Grst. 300/4 (990/1694)
		Grst 300/5 zur Gänze
	Grundbuch von	92102 Altenstadt
	Amtsgericht	Feldkirch
	Anzahl Objekte	1 Grundstück, 1 Haus
b)	Größe	
	Grundstück m² ca.	300/5 - 387m², 300/4 -1.132m²
	Wohnfläche m² ca.	0
	Nutzfläche m² ca.	1.160m²
	Wohneinheiten	0
	Gewerbeeinheiten	1
c)	Errichtungsjahr	
		Ca. 1980
d)	Anschaffungsjahr	
		2013
e)	Anschaffungskosten	
	Kaufpreis	€ 550.000
	Nebenkosten	Ca.€ 55.500
	Herstellungskosten	Sanierung im Laufen
	Gesamtkosten	Ziel € 873.000
f)	Vermietbare Fläche m² ca.	
	Pkw-Stellplätze	Ca.35
g)	Betriebskosten	
		Ca. € 1.600 p.m.
h)	Instandhaltungen	
		Ca. € 1.500 p.a. (nach Sanierung)
i)	Geplante Instandhaltungen	
		Sanierungsmaßnahmen:
		- Heizanlage
		- Fenster
		- Parkplatz,
		- Kanalanschluss
		- Ölabscheider
		- Diverse Kleinigkeiten
j)	Verwaltung	
		trivium immobilien anlagen gmbh
k)	Auflagen	
l)	Belastungen	
m)	Feuerversicherung	
	Deckungsgrad	100%

Immobilie Hermann Sanderstraße 2/2a, 6700 Bludenz (Grst. 402, .328/12)

Bludenz ist eine Stadt mit ca. 14.500 Einwohnern und somit die viertgrößte Stadt in Vorarlberg. Sie liegt im Klostertal und ist ein wichtiger Bezugspunkt und Bezirkshauptstadt im Vorarlberger Oberland. Der Anschluss an die Westbahn mit Direktverbindungen in die Schweiz, nach Liechtenstein und nach Deutschland unterstreicht die Wichtigkeit des Bahnhofes. Wichtige Leitbetriebe Vorarlbergs sind in Bludenz beheimatet (z.B: Fohrenburger Brauerei, Milka, Getzner Werke, Liebherr)

Das Objekt liegt unweit vom Bahnhof nur 500m von der Autobahnauffahrt entfernt und ist somit sehr gut erreichbar. Auch das Stadtzentrum ist in Gehweite. Auf einer Grundfläche von 1.056m² steht eine Autowerkstätte mit Büro und zwei voll ausgestatteten Arbeitsplätzen. Die Mieter und Betreiber der Werkstätte haben das Objekt auf eigene Kosten saniert und betreiben es mit Erfolg. Die Mieter sind mit Zahlungen im Rückstand. Wir haben eine neue Vereinbarung getroffen alle offenen Beträge bis Ende 2017 zu zahlen. Da immer wieder Zahlungen kommen und der Kontakt zu den Mietern ein guter ist gehen wir hier von einer vollständigen Zahlung aus.

	Objekt	
a)	Lage	
	Postleitzahl	6700
	Ort	Bludenz
	Straße	Hermann Sander Str. 2/2a
	Bundesland	Vorarlberg
	Eigentumsanteil	Grst. 402, .328/12. Grst 402 .328/12 zur Gänze
	Grundbuch von Amtsgericht	90002 Bludenz Bludenz
	Anzahl Objekte	1 Grundstück, 1 Haus
b)	Größe	
	Grundstück m ² ca.	1.056m ²
	Wohnfläche m ² ca.	0
	Nutzfläche m ² ca.	180m ²
	Wohneinheiten	0
	Gewerbeeinheiten	1
c)	Errichtungsjahr	Ca. 1992
d)	Anschaffungsjahr	2014
e)	Anschaffungskosten	
	Kaufpreis	€270.000
	Nebenkosten	Ca.€ 30.000
	Herstellungskosten	Ca. €40.000
	Gesamtkosten	Ziel €340.000
f)	Vermietbare Fläche m ² ca.	
	Werkstätte	Ca.180m ²
g)	Betriebskosten	Ca. €300 p.m.
h)	Instandhaltungen	Ca. €2000
i)	Geplante Instandhaltungen	- keine
j)	Verwaltung	trivium immobilien anlagen gmbh
k)	Auflagen	
l)	Belastungen	
m)	Feuerversicherung	
	Deckungsgrad	100%

Immobilie Marktstraße 38, 6850 Dornbirn (Grst. .456/1)

Dornbirn ist eine Stadt mit ca. 47.500 Einwohnern und somit die größte Stadt in Vorarlberg und die zehntgrößte Stadt Österreichs. Sie liegt im Rheintal unweit der Landeshauptstadt und der Schweizer Grenze. Dornbirn ist der wichtigste Wirtschaftsstandort in Vorarlberg. Der Infrastrukturelle Anschluss (A 14, Westbahn, Schweizer Autobahn, L 190) ist außerordentlich gut.

Das Objekt liegt im Zentrum der Stadt, unweit der Fußgängerzone (ca. 150m) und des Marktplatzes. Nahversorger und infrastrukturell exzellente Anbindung ist bestens gegeben. Auf einer Grundfläche von 210m² steht ein Wohnhaus/Geschäftshaus mit 6 Wohneinheiten und einem Geschäftslokal. Die Wohneinheiten sind saniert und sehr gut vermietet. Eine Sanierung des Geschäftslokals wurde Ende des Jahres fertiggestellt. Im Jahr 2016 ist das Geschäftslokal saniert, leer gestanden. Seit dem 2. Quartal 2017 ist dieses vermietet. Die Vermietung der Wohnungen im Jahr 2016 verlief normal.

	Objekt	
a)	Lage	
	Postleitzahl	6850
	Ort	Dornbirn
	Straße	Marktstraße 38
	Bundesland	Vorarlberg
	Eigentumsanteil	Grst. 456/1 2 Anteile
	Grundbuch von	92001 Dornbirn
	Amtsgericht	Dornbirn
	Anzahl Objekte	1 Grundstück, 1 Haus
b)	Größe	
	Grundstück m ² ca.	210 m ²
	Wohnfläche m ² ca.	240m ²
	Rohdachboden ca.	80m ²
	Geschäftsfläche ca.	70m ²
	Nutzfläche m ² ca.	390m ²
	Wohneinheiten	6
	Gewerbeeinheiten	1
c)	Errichtungsjahr	Ca. 1968/ Neubau nach Brand
d)	Anschaffungsjahr	2014
e)	Anschaffungskosten	
	Kaufpreis	€ 440.000
	Nebenkosten	Ca.€ 49.000
	Herstellungskosten	Ca. € 136.000
	Gesamtkosten	Ziel € 625.000
f)	Vermietbare Fläche m ² ca.	
	Pkw-Stellplätze	0
	Wohnungen	240m ²
	GF Fläche	70m ²
g)	Betriebskosten	Ca. € 1500 pa.
h)	Instandhaltungen	Ca. € 1000 p.a.
i)	Geplante Instandhaltungen	- Sanierung und Umbau EG - Erneuerung Fassade - Sanierung der Wohnungen bereits 2014 erfolgt
j)	Verwaltung	trivium immobilien anlagen gmbh
k)	Auflagen	
l)	Belastungen	
m)	Feuerversicherung	
	Deckungsgrad	100%

Immobilie Heimgartstraße 3, 6971 Hard (Grst. 124/3)

Die Bodenseegemeinde Hard grenzt direkt an die Landeshauptstadt Bregenz, wächst stark und hat eine sehr gute Eigendynamik. Als eine der größten Gemeinden in Vorarlberg mit ca. 13.000 Einwohnern und Heimat des größten Unternehmens Vorarlbergs (Alpla) liegt die Gemeinde optimal erreichbar nur wenige Kilometer von der Schweizer Grenze und der Stadt Dornbirn entfernt.

Das Objekt liegt im Zentrum nur 50m vom Rathaus entfernt. Auf dem Areal rund um das Objekt entstehen in den nächsten beiden Jahren 96 qualitativ hochwertige Eigentumswohnungen mit Tiefgaragenplätzen und großzügigen Freiräumen. Der Platz vor dem Objekt wird auf Kosten des Projektbetreibers erneuert und neu gestaltet. Dieser soll zukünftig ein integrierter Teil des Ortszentrums sein. Das Objekt selbst wurde um 1920 errichtet und hat die Firma Wolford in Ihren Gründungsjahren beheimatet. Seit einigen Jahren wird das Objekt als Outlet Center der Firma Wolff Unterwäsche verwendet. Die Fa. Wolff mietet das EG und 1. OG langfristig (10 Jahre). Darüber hinaus bestehen ca. 550m² noch zu sanierender Fläche im 2. OG und im DG. Wir haben eine Ausbauplanung für das Dachgeschoss, das 2 OG und einen Lift erstellt und diese zur Genehmigung eingereicht. Mit den Erträgen aus dem Verkauf des Arbö Feldkirch und des Hauses Müllerstraße werden wir diese Ausbauplanung umsetzen und dann zu einem erfolgreichen Exit führen. Im Jahr 2016 haben wir die Baugenehmigung für den Ausbau erlangt. Geplant ist ein Baustart mit Mitte 2017. Wir nehmen dabei auf den Hauptmieter und dessen Hauptgeschäftszeiten Rücksicht. Der Mieter ist im Jahr 2016 in Mietrückstand geraten und es wurde eine Vereinbarung getroffen (schriftlich) wie und wann bis spätestens 12.2017 dieser Rückstand aufgeholt werden kann. Der Rückstand ist aufgrund von Geschäftseinbrüchen aufgrund der Bauarbeiten am Areal (keine Parkmöglichkeiten, schwieriger Zugang) entstanden.

	Objekt	
a)	Lage	
	Postleitzahl	6971
	Ort	Hard
	Straße	Heimgartstraße 3
	Bundesland	Vorarlberg
	Eigentumsanteil	Grst.124/3 zur Gänze
	Grundbuch von Amtsgericht	91110 Hard Bregenz
	Anzahl Objekte	1 Grundstück, 1 Haus
b)	Größe	
	Grundstück m ² ca.	750 m ²
	Wohnfläche m ² ca.	0
	Nutzfläche m ² ca.	1250 m ²
	Wohneinheiten	0
	Gewerbeeinheiten	1-5 je nach Verwendung und Ausbau
c)	Errichtungsjahr	
		Ca. 1920
d)	Anschaffungsjahr	
		2014
e)	Anschaffungskosten	
	Kaufpreis	€ 850.000
	Nebenkosten	Ca.€ 94.000
	Herstellungskosten	Ca. € 312.000
	Gesamtkosten	Ziel €1.256.000
f)	Vermietbare Fläche m ² ca.	
	Pkw-Stellplätze	8
	Wohnungen	1250 m ²

	Gewerbeflächen	
g)	Betriebskosten	
		Ca. € 3000 pa.
h)	Instandhaltungen	
		Ca. € 2000 p.a.
i)	Geplante Instandhaltungen	
		Bereits im Gange
		- Neue Heizung
		- Ausbauplanung für 2. OG und DG
		- Lift
		- Fenster, Stiegenhaus, Fassade
j)	Verwaltung	
		trivium immobilien anlagen gmbh
k)	Auflagen	
l)	Belastungen	
m)	Feuerversicherung	
	Deckungsgrad	100%

B. Veranlagung in Veranlagungsgemeinschaften in Immobilien, je Veranlagungsgemeinschaft

Es bestehen keine Veranlagungen in Veranlagungsgemeinschaften in Immobilien.

C. Beteiligungen an Unternehmen, je Beteiligung (soweit nicht unter B angeführt)

Es bestehen keine Beteiligungen an Unternehmen.

D Sonstige Vermögensrechte, je Vermögensrecht

Es bestehen keine sonstigen Vermögensrechte.

E. Veranlagungsreserve getrennt nach der jeweiligen Form

Es besteht zum 31.12.2016 eine Veranlagungsreserve in Höhe von € 590,86

Die Veranlagungsreserve setzt sich folgendermaßen zusammen:

Position	Betrag
Raiffeisen Landesbank Vorarlberg	€ 590,86
Summe:	<u>€ 590,86</u>

F. Geschäftsführungs-, Personal- und Sachkosten, soweit sie nicht unter II. A) erfasst wurden

Für das Jahr 2016 sind Aufwendungen für die Geschäftsführung in Höhe von € 31.353,16 angefallen. Es handelt sich dabei um eine reine Geschäftsführungs- und Haftungsvergütung in Höhe von 1,50% des Immobilieninvestments.

III. Ausschüttung je Veranlagung

1. Gesamtvolumen der Veranlagung

Das gezeichnete Kommanditkapital zum 31.12.2016 beträgt € 1.050.000. Zusammen mit der Einlage des Treuhandkommanditisten iHv € 1.000,00 ergibt sich somit ein Kommanditkapital von € 1.051.000,-.

2. Stückelung

Die Mindestzeichnungssumme beträgt € 50.000,00. Höhere Einlagen müssen durch € 50.000,00 teilbar sein.

3. Jahresüberschuss und Ausschüttung je Veranlagung

Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurde ein Jahresverlust erwirtschaftet. Die Höhe des Jahresverlustes beträgt - € 150.032,38. Die Verlustzuteilung erfolgte entsprechend der Anteile am Kapital, wobei gemäß den Angaben im Kapitalmarktprospekt der Anteil des Treuhandkommanditisten nicht am Gewinn oder Verlust beteiligt ist.

IV. Darstellung der Vermögensentwicklung je Veranlagung

1. Gesamtvermögen:

Gesamtvermögen inklusive Darstellung der Wertermittlung

Werte in €	Buchwert lt. <u>Bilanz</u>
Grundstücke und Gebäude	€ 1.760.179,52
Forderungen	€ 304.335,47
Guthaben bei Kreditinstituten	€ 590,86
Bruttovermögen	€ 2.065.105,85
Rückstellungen	€ 9.000,00
Verbindlichkeiten	€ 1.544.099,50
Nettovermögen	€ 512.006,34

Wertermittlung: Gemäß Kapitalmarktprospekt werden die Objekte der trivium GmbH & Co Substanzwerte 11 KG nicht laufend bewertet. Wir nehmen auch keine Aufwertungen in die Bilanz mit auf.

2. Vermögen je Veranlagung

Bezieht man das errechnete Nettovermögen anteilig auf das eingesetzte Kapital (Summe der 17 Beteiligungen), so errechnen sich je € 50.000 Kapital (Mindestzeichnungssumme) folgende Werte.

Werte in €	Buchwert lt. <u>Bilanz</u>
Gesamt	€ 512.006,35
Kommanditkapital	€ 1.051.000
Wert in %	% 48,72
Wert je 50.000 €	€ 24.358,06

2. Rentabilität der Veranlagung und deren Berechnungsmethode

Im Berichtsjahr wird ein Jahresverlust von € 150.032,38 den Kapitaleinlagen der trivium GmbH & Co Substanzwerte 11 KG zugerechnet; das sind € -7.137,60 je € 50.000 Kapital.

Ein Rückkaufspreis existiert nicht, da es sich um nicht sofort rückzahlbares Eigenkapital handelt.

V. Erläuterungen und Ergänzungen

Die Erläuterungen zu den einzelnen Immobilien wurden jeweils bei der Projekt- bzw. Objektbeschreibung (Abschnitt II, S. 3 f) angegeben.

Die Vermögensaufstellung (Bilanz) zum 31.12.2016 und die Gewinn- und Verlustrechnung für den Zeitraum 01.01.2016 – 31.12.2016 nach den Vorschriften des österreichischen Unternehmensgesetzbuches der trivium GmbH & Co Substanzwerte 11 KG liegen dem Rechenschaftsbericht als Anlage I bei. Der indirekt ermittelte Cashflow liegt dem Rechenschaftsbericht als Anlage II bei.

Im Jahr 2016 wurden in der Anlagegesellschaft keine Objekte mehr angekauft. Aus taktischen Gründen und Gründen der Gewinnerwirtschaftung haben wir uns entschlossen das Objekt Müllerstraße zu verkaufen und auch die Liegenschaft ARBÖ in Feldkirch einem Verkauf zuzuführen. Einer Ausschüttung von ca. 20% des Investitionskapitals haben alle Investoren zugestimmt. Der Rest der Erträge wird zur Kapitalausstattung und zur Weiterentwicklung des Objektes Heimgartstraße 3 in Hard verwendet.

Information zur Berechnung der Geschäftsführungsentgelte:

Jedes Objekt, welches gekauft wird, wird vorab im Detail kalkuliert. Kaufpreis, Kaufnebenkosten, Sanierungskosten, Gebühren, Allgemeinkosten usw. fließen in die Berechnungsgrundlage ein. Diese Kalkulation dient auch zur Berechnung der Fremdfinanzierung und wird der Bank als Projektkalkulation vorgelegt. Auf Basis dieser kalkulierten Kosten wird auch die anteilige Geschäftsführungsentlohnung laut Kapitalmarktprospekt berechnet. Die tatsächlichen Kosten fallen im selben und manchmal auch in den Folgejahren an und können geringfügig abweichen.

Dazu ist anzumerken, dass laut Veranlagungsprospekt ein Geschäftsführungsentgelt in voller Höhe des geplanten Investmentkapitals (€ 15 Mio.) eingehoben werden darf. Da die tatsächliche Platzierung stark davon abweicht, hat sich der Komplementär freiwillig dazu entschlossen, nur aliquot auf Basis der einzelnen Objekte und Investitionen die Geschäftsführungsentlohnung zu verrechnen.

VI. Publizitätsbestimmungen

Alle Bekanntmachungen, die das eingeworbene Kommanditkapital betreffen, erfolgen rechtsgültig im „Amtsblatt zur Wiener Zeitung“. Sollte diese Zeitung ihr Erscheinen einstellen, so tritt an ihre Stelle die für amtliche Bekanntmachungen dienende Tageszeitung.

Die Veröffentlichung des geprüften Rechenschaftsberichtes findet gemäß § 14 Z 5 KMG in Verbindung mit § 10 KMG am Sitz der Emittentin, trivium GmbH & Co Substanzwerte 11 KG, Martinstr 10, 1180 Wien, Österreich, statt.

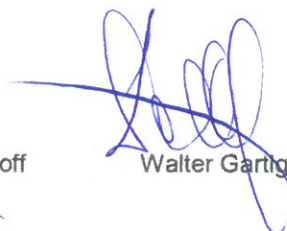
Wien, am 30. Juni 2017

Die Emittentin:

trivium GmbH & Co
Substanzwerte 11 KG



Eric Samuiloff



Walter Gartgruber



Mag. Andreas Lang



Mag. Mario Kmenta

VII. 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.

Wien, am 30. Juni 2017

IBD
Wirtschaftsprüfung GmbH



Mag. (FH) Michael SZÜCS
Wirtschaftsprüfer

Aktiva	31.12.2016 €	31.12.2015 €	Passiva	31.12.2016 €	31.12.2015 €
A. Anlagevermögen			A. Eigenkapital		
I. Sachanlagen			I. Komplementärkapital	0,00	0,00
1. Grundstücke	1.760.179,52	2.081.147,95	II. Kommanditkapital		
			1. Bedungene Einlagen	1.051.000,00	1.051.000,00
B. Umlaufvermögen			2. abzüglich genehmigte Entnahmen	-324.459,00	-265.441,00
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			3. Verlustanteile aus Vorjahren	-64.502,27	-371.801,40
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	243.354,00	571.446,00		<u>662.038,73</u>	<u>413.757,60</u>
2. Forderungen gegenüber Gesellschaftern	1.001,00	1.001,00	III. Den Gesellschaftern zuzurechnender Verlust/Gewinn	-150.032,38	307.299,13
3. sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände	59.980,47	67.278,45		512.006,35	721.056,73
	<u>304.335,47</u>	<u>639.725,45</u>	B. Rückstellungen		
II. Guthaben bei Kreditinstituten	590,86	306.742,95	1. sonstige Rückstellungen	9.000,00	8.500,00
	304.926,33	946.468,40	C. Verbindlichkeiten		
			1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.502.984,74	1.944.064,45
			2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.105,61	42.875,87
			3. sonstige Verbindlichkeiten	39.009,15	311.119,30
			<i>davon aus Steuern</i>	<i>30.482,19</i>	<i>288.761,65</i>
				<u>1.544.099,50</u>	<u>2.298.059,62</u>
Summe Aktiva	2.065.105,85	3.027.616,35	Summe Passiva	2.065.105,85	3.027.616,35

	2016 €	2015 €
1. Umsatzerlöse		
Miet- und Pächterlöse	125.619,97	179.131,62
Nebenerlöse	21.899,52	0,00
	147.519,49	179.131,62
2. sonstige betriebliche Erträge	0,00	482.621,90
3. Aufwendungen für Material und sonstige bezogene Herstellingleistungen		
a) Materialaufwand		
Skonti, Boni und Rabatte	-142,33	0,00
4. Abschreibungen		
a) auf Sachanlagen	56.592,85	96.572,15
b) auf Gegenstände des Umlaufvermögens, soweit diese die im Unternehmen üblichen Abschreibungen überschreiten	2.426,77	0,00
	59.019,62	96.572,15
5. sonstige betriebliche Aufwendungen		
Steuern, soweit sie nicht unter Steuern vom Einkommen fallen	0,00	2.110,96
Gebühren und Beiträge	870,93	335,00
Instandhaltung	5.901,43	8.981,51
Betriebskosten	21.852,90	19.556,14
Pachtaufwand	0,00	680,00
Provisionen	2.196,00	69.732,00
Aufwand für die Geschäftsführung	31.353,16	50.540,40
Spesen des Geldverkehrs	1.330,08	1.363,85
Rechts- und Beratungsaufwand	25.714,90	22.308,85
Verluste aus dem Abgang von Anlagevermögen, ausgenommen Finanzanlagen	115.643,05	0,00
Schadensfälle	0,00	5.519,25
diverse betriebliche Aufwendungen	-8.847,85	0,00
	196.014,60	181.127,96
6. Zwischensumme aus Z 1 bis 5 (Betriebsergebnis)	-107.372,40	384.053,41
7. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	533,20	551,20
8. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	43.183,97	77.278,11
9. Zwischensumme aus Z 7 bis 8 (Finanzergebnis)	-42.650,77	-76.726,91
10. Ergebnis vor Steuern	-150.023,17	307.326,50
11. Steuern vom Einkommen	9,21	27,37
12. Ergebnis nach Steuern	-150.032,38	307.299,13
13. Jahresfehlbetrag/-überschuss	-150.032,38	307.299,13
14. Den Gesellschaftern zuzurechnender Verlust/Gewinn	-150.032,38	307.299,13

Schema E

JAHR 2016

A. Jahresüberschussrechnung

a)	Mittelzuflüsse	
	1. aus Immobilien	642.557,26
	10. aus anderen kassenmäßigen Zugängen	0,00
	11. sonstige Zugänge	71.307,07
		<hr/>
		713.864,33
b)	Mittelabflüsse	
	1. in Immobilien	159.708,49
	6. Vergütung und Kosten der Verwaltung	31.353,16
	9. Sonstige Abgänge	347.875,06
	Entnahmen Investoren	40.000,00
		<hr/>
		578.936,71
	Saldo zwischen Zufluss / Abfluss	134.927,62
	Veränderung Bankbestand lt. Kontoständen	134.927,62
c)	Jahresüberschuss /-Fehlbetrag	-150.032,38
	Überleitung Cash Flow	
	Abschreibung	56.592,85
	Erhöhung/Verminderung Forderungen (LuL, Gesellschafter, sonstige)	335.389,98
	Erhöhung Rückstellungen	500,00
	Erhöhung/Verminderung Verbindlichkeiten (LuL, so. VB)	-312.880,42
	Verminderung Passive RAP	0,00
	Invest in Anlagevermögen	-13.296,24
	Buchwertabgang Anlagevermögen	277.671,85
	Tilgung Kredit	-441.079,71
	Entnahmen an Gesellschafter	-59.018,00
	Cash Flow	<hr/>
		-306.152,07
	<i>Veränderung Mittelbestand</i>	
	Bankguthaben Raiffeisen Bank Bodensee 2.512.101	-306.742,95
	Raiffeisen Landesbank Vorarlberg 23.267	590,86
		<hr/>
		-306.152,09