

# **Rechenschaftsbericht 2013**

**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

Jahresgewinn der Gesellschaft (vor Ausschüttung)	- € 252.429,53
davon anteilige Ausschüttung	0,00
verbleibender Jahresfehlbetrag / Jahresgewinn	- € 252.429,53

Zur Bilanz zum 31.12.2013 und Gewinn- und Verlustrechnung für den Zeitraum 1.1. bis 31.12.2013 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 1.521m<sup>2</sup> steht ein Wohn- / Gewerbegebäude in dem die Emittentin eine Nutzfläche von ca. 1.160m<sup>2</sup> besitzt. Diese werden zur Gänze vom ARBÖ langfristig gemietet. Es besteht ein Mietvertrag mit Kündigungsverzicht über die Laufzeit von 15 Jahren. Die Nutzung erfolgt als Autowerkstätte und Bürogebäude mit 4 Büroeinheiten mit eigenem Eingang und einem als Lager und Lackiererwerkstatt nutzbarem Untergeschoss.

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 m <sup>2</sup> ca. 300/5 - 387m <sup>2</sup> , 300/4 -1,132m <sup>2</sup>
	Wohnfläche m <sup>2</sup> ca. 0
	Nutzfläche m <sup>2</sup> ca. 1,160m <sup>2</sup>
	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 m <sup>2</sup> 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%

#### **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 31.12.2013 eine Veranlagungsreserve in Höhe von € 216.738,19.

Die Veranlagungsreserve setzt sich folgendermaßen zusammen:

Position	Betrag
Raiffeisenbank am Bodensee	€ 62.753,86
Raiffeisen Landesbank Vorarlberg	€ 153.984,33
Summe:	<u>€ 216.738,19</u>

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

Für das Jahr 2013 sind Aufwendungen für die Geschäftsführung inkl. der Vertriebsvergütung in Höhe von € 161.192,55 angefallen (€ 133.192,55 als Geschäftsführungsvergütung und € 28.000,00 als Provisionen). Davon entfallen € 91.342,55 auf die Investition in das Objekt Müllerstrasse 3a in Dornbirn. Die Bezahlung des Kaufpreises erfolgt in 2014, die Geschäftsführungs- und Vertriebskosten sind kurz vor Jahresultimo, Ende Dezember 2013 angefallen (siehe V. Erläuterungen und Ergänzungen).

Diese Kosten schlüsseln sich folgendermaßen auf:

- Geschäftsführungs- und Haftungsvergütung € 43.962,55
- Vergütung der Konzeption der Veranlagung € 19.628,00
- Projektmanagementvergütung € 50.852,00
- Vertriebsvergütung (inkl. Provisionen) € 46.750,00

Sonstige nicht veranlagungsbezogene Sachkosten sind im Jahr 2013 in Höhe von € 67.424,16 (im Wesentlichen Rechts-, Beratungs- und Versicherungskosten) angefallen. Dieser Aufwand bezieht sich auf die Erstellung des Kapitalmarktprospektes. Die im KMG Prospekt veranschlagten und geplanten Kosten hierfür in Höhe von € 90.000,00 wurden um € 22.575,84 wesentlich unterschritten.

Der Betrag schlüsselt sich folgendermaßen auf:

- Prospektprüfungskosten € 17.000,00
- Rechtsberatung für die Prospekterstellung € 16.986,66
- Prospektversicherung € 29.137,50
- Druck und Grafik € 4.300,00

## **III. Ausschüttung je Veranlagung**

### **1. Gesamtvolumen der Veranlagung**

Das gezeichnete Kommanditkapital zum 31.12.2013 beträgt € 500.000. Zusammen mit der Einlage des Treuhandkommanditisten iHv € 1.000,00 ergibt sich somit ein Kommanditkapital von € 501.000,-.

### **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 Jahresfehlbetrag erwirtschaftet. Die Höhe des Jahresfehlbetrages beträgt - € 252.429,53 . Die Ergebniszurechnung 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. Bilanz
Grundstücke	€ 591.675,38
Forderungen	€ 9.758,68
Guthaben bei Kreditinstituten	€ 216.738,19
<b>Bruttovermögen</b>	<b>€ 818.172,25</b>
Rückstellungen	€ 12.500
Verbindlichkeiten	€ 550.851,78
<b>Nettovermögen</b>	<b>€ 254.820,47</b>

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 10 Beteiligungen), so errechnen sich je € 50.000 Kapital (Mindestzeichnungssumme) folgende Werte.

Werte in €	Buchwert lt. Bilanz
Gesamt	€ 254.820,47
Kommanditkapital	€ 501.000
Wert in %	% 50,86
Wert je 50.000 €	€ 25.482,05

## 2. Rentabilität der Veranlagung und deren Berechnungsmethode

Im Berichtsjahr wird ein Jahresfehlbetrag von € -252.429,53 den Kapitaleinlagen der trivium GmbH & Co Substanzwerte 11 KG zugerechnet; das sind € 25.242,95 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 31.12.2013 und die Gewinn- und Verlustrechnung für den Zeitraum 01.01.2012 – 31.12.2013 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.

Die Anlagegesellschaft befand sich 2013 noch in der Platzierungs- und Investitionsphase, worauf der Jahresfehlbetrag zurückzuführen ist. Das Jahr 2013 stellt ein Rumpffahr für die Gesellschaft dar. Es wurde erst mit Mitte des Jahres mit der Investition begonnen und auch das erste Objekt wurde erst im August gekauft. Die Anlaufkosten (Rechtsberatung, Versicherung,...) sind im Jahr 2013 überdurchschnittlich hoch angefallen und werden über das Jahr 2014 nivelliert. Ebenso wird im Jahr 2014 weiteres Kapital eingesammelt (bis 30.6.2014) und weitere Immobilien erworben.

Ende Dezember 2013 sind Geschäftsführungskosten entstanden für das Objekt Müllerstrasse 3a in 6850 Dornbirn welches im Jahr 2013 verhandelt, konzeptioniert und vorvertraglich gesichert wurde aber erst im Jahr 2014 gekauft wurde. Der Jahresultimo ist somit zwischen Anlaufkosten und Kauf gekommen. Dies ergibt einen überdurchschnittlichen Verlust im Jahr 2013 und einen voraussichtlich unterdurchschnittlichen im Jahr 2014.

### 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.



## 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, Zieglergasse 67/Hoftrakt, 1070 Wien, Österreich, statt.

Wien, am 27. Juni 2014

Die Emittentin:

trivium GmbH & Co  
Substanzwerte 11 KG



Walter Gartlgruber



Mag. Mario Kmenta



Mag. Andreas Lang

## 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 27. Juni 2014

IB Interbilanz  
Wirtschaftsprüfung GmbH



  
ppa. Mag. (FH) Michael SZÜCS  
Wirtschaftsprüfer

  
MMag. Roland TEUFEL  
Steuerberater

trivium GmbH & Co Substanzwerte 11 KG  
Vermietung & Verpachtung

**BILANZ**  
zum 31.12.2013

Aktiva	31.12.2013 €	Passiva	31.12.2013 €
<b>A. Anlagevermögen</b>		<b>A. Eigenkapital</b>	
I. Sachanlagen		I. Kommanditkapital	
1. Grundstücke	591.675,38	1. Bedungene Einlagen	501.000,00
<b>B. Umlaufvermögen</b>		II. Den Gesellschaftern zuzurechnender Verlust	<u>-252.429,53</u>
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			<b>248.570,47</b>
1. Forderungen gegenüber Gesellschaftern	1.000,00	<b>B. Rückstellungen</b>	
2. sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände	<u>8.758,68</u>	1. sonstige Rückstellungen	<b>12.500,00</b>
	9.758,68	<b>C. Verbindlichkeiten</b>	
II. Guthaben bei Kreditinstituten	<u>216.738,19</u>	1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	532.777,80
	<u><b>226.496,87</b></u>	2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	8.112,00
		3. sonstige Verbindlichkeiten	9.961,98
		<i>davon aus Steuern</i>	<u>4.479,98</u>
			<b>550.851,78</b>
		<b>D. Rechnungsabgrenzungsposten</b>	<u><b>6.250,00</b></u>
<b>Summe Aktiva</b>	<u><b>818.172,25</b></u>	<b>Summe Passiva</b>	<u><b>818.172,25</b></u>

	2013
	€
<b>1. Umsatzerlöse</b>	
Mieterlöse	<b>31.250,00</b>
<b>2. Abschreibungen</b>	
a) auf Sachanlagen	<b>6.232,74</b>
<b>3. sonstige betriebliche Aufwendungen</b>	
a) Steuern, soweit sie nicht unter Steuern vom Einkommen und vom Ertrag fallen	5.000,00
b) übrige	
Gebühren und Beiträge	833,00
Instandhaltung	6.434,23
Versicherungen	29.137,50
Provisionen	28.000,00
Aufwand für die Geschäftsführung	133.192,55
Spesen des Geldverkehrs	167,75
Rechts- und Beratungsaufwand	53.869,71
diverse betriebliche Aufwendungen	4.300,00
	<u>255.934,74</u>
	<b>260.934,74</b>
<b>4. Zwischensumme aus Z 1 bis 3 (Betriebsergebnis)</b>	<b>-235.917,48</b>
<b>5. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</b>	<b>131,70</b>
<b>6. Zinsen und ähnliche Aufwendungen</b>	<b>16.634,41</b>
<b>7. Zwischensumme aus Z 5 bis 6 (Finanzergebnis)</b>	<b>-16.502,71</b>
<b>8. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>	<b>-252.420,19</b>
<b>9. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag</b>	<b>9,34</b>
<b>10. Jahresfehlbetrag</b>	<b>-252.429,53</b>
<b>11. Den Gesellschaftern zuzurechnender Verlust</b>	<b>-252.429,53</b>

trivium GmbH &amp; CO Substanzwerte 11 KG

**Cashflow Rechnung 31.12.2013**

Jahresfehlbetrag	<b>-€ 252.429,53</b>
Überleitung Cash Flow	
Abschreibung	€ 6.232,74
Erhöhung Forderungen	-€ 9.758,68
Erhöhung Rückstellungen	€ 12.500,00
Erhöhung Verbindlichkeiten	€ 18.073,98
Erhöhung Passive RAP	€ 6.250,00
Invest in Anlagevermögen	-€ 597.908,12
Zuzählung Kredit	€ 532.777,80
Einlage Gesellschafter	<u>€ 501.000,00</u>
<b>Cash Flow</b>	<b>€ 216.738,19</b>
Mittelbestand	
Raiffeisen Bank Bodensee 2.512.101	€ 62.753,86
Raiffeisen Landesbank Vorarlberg 23.26	<u>€ 153.984,33</u>
	<b>€ 216.738,19</b>