

Rechenschaftsbericht 2014

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)	- € 119.371,87
davon anteilige Ausschüttung	0,00
verbleibender Jahresfehlbetrag / Jahresgewinn	- € 119.371,87

Zur Bilanz zum 31.12.2014 und Gewinn- und Verlustrechnung für den Zeitraum 1.1. bis 31.12.2014 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 werden 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 habe 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 und muss nun neu verwertet werden. Für das UG liegt ein unterschriebenes Kaufanbot in der Höhe von € 235.000 vor. Da das Objekt aber neu parifiziert werden muss kann ein Verkauf (zu diesem sehr vorteilhaften Preis) erst nach erfolgter Parifizierung erfolgen. Dafür wird ein Zeitrahmen von ca. 6 Monaten vorgesehen. Die Wüstenrot Versicherung zahlt die Miete nun direkt an die projektgesellschaft. Aufgrund der Sonderzahlung der ARBÖ Bundesorganisation ist ein evtl. Mietausfall für den Zeitraum von 12 Monaten abgesichert.

	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 ² ca.	300/5 - 387m ² , 300/4 - 1.132m ²
	Wohnfläche m ² ca.	0
	Nutzfläche m ² ca.	1.160m ²
	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 ² 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 großem Erfolg. Die Mieten kommen regelmäßig, es gibt keine Rückstände.

	Objekt	
a)	Lage	
	Postleitzahl	6700
	Ort	Bludenz
	Straße	Hermann Sander Str. 2/2a
	Bundesland	Vorarlberg
	Eigentumsanteil	Grst. 402, .328/12.

	Grundbuch von Amtsgericht Anzahl Objekte	Grst 402 .328/12 zur Gänze 90002 Bludenz Bludenz 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 Müllerstrasse 3a, 6850 Dornbirn (Grst. 7566/2)

Dornbirn ist eine Stadt mit ca. 47.500 Einwohnern und somit die größte Stadt in Vorarlberg und die 10 größte 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 in der beliebtesten Wohngegend der Stadt, im Oberdorf. Die Wohnungspreise und Grundstückspreise in dieser Gegend sind sehr hoch und die Lage begehrt. Zu Fuß ist man in 10 Minuten im Stadtzentrum und in der nahen Umgebung des Objektes findet man alles für die Nahversorgung. Auf einer Grundfläche von 893m² steht ein Wohnhaus mit 12 Wohneinheiten und 14 Autoabstellplätzen. Die Wohneinheiten sind saniert und sehr gut vermietet. Ein Ausbau der Außenflächen (Terrassen und Balkone).

	Objekt	
a)	Lage	
	Postleitzahl	6850
	Ort	Dornbirn
	Straße	Müllerstrasse 3a

	Bundesland Eigentumsanteil	Vorarlberg Grst. 7566/2
	Grundbuch von Amtsgericht	Grst 7566/2 zur Gänze 92001 Dornbirn Dornbirn
	Anzahl Objekte	1 Grundstück, 1 Haus
b)	Größe	
	Grundstück m ² ca.	893 m ²
	Wohnfläche m ² ca.	0
	Nutzfläche m ² ca.	509m ²
	Wohneinheiten	12
	Gewerbeeinheiten	0
c)	Errichtungsjahr	Ca. 1940/ Sanierung 2006
d)	Anschaffungsjahr	2014
e)	Anschaffungskosten	
	Kaufpreis	€ 900.000
	Nebenkosten	Ca. € 100.000
	Herstellungskosten	Ca. € 86.000
	Gesamtkosten	Ziel €1.086.000
f)	Vermietbare Fläche m ² ca.	
	Pkw-Stellplätze	14
	Wohnungen	509m ²
g)	Betriebskosten	Ca. € 2000 pa.
h)	Instandhaltungen	Ca. € 1000 p.a.
i)	Geplante Instandhaltungen	- Ausbau der Aussenflächen
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 10 größte 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 Infrastrukturelle 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 ist im Gange.

	Objekt	
a)	Lage	

	Postleitzahl	6850
	Ort	Dornbirn
	Straße	Marktstrasse 38
	Bundesland	Vorarlberg
	Eigentumsanteil	Grst. 456/1 2 Anteile
	Grundbuch von Amtsgericht	92001 Dornbirn
	Anzahl Objekte	Dornbirn 1 Grundstück, 1 Haus
b)	Größe	
	Grundstück m² ca.	210 m²
	Wohnfläche m² ca.	240m²
	Rohdachboden ca.	80m²
	Geschäftsfläche ca.	70m²
	Nutzfläche m² ca.	390m²
	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 m² ca.	
	Pkw-Stellplätze	0
	Wohnungen	240m²
	GF Fläche	70m²
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.

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	
	Gewerbeflächen	1250 m ²
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 31.12.2014 eine Veranlagungsreserve in Höhe von € 55.533,59.

Die Veranlagungsreserve setzt sich folgendermaßen zusammen:

Position	Betrag
Raiffeisen Landesbank Vorarlberg	€ 55.533,59
Summe:	<u>€ 55.533,59</u>

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

Für das Jahr 2014 sind Aufwendungen für die Geschäftsführung inkl. der Vertriebsvergütung in Höhe von € 188.797,06 angefallen (€ 144.797,06 als Geschäftsführungsvergütung und € 44.000,00 als Provisionen).

Diese Kosten schlüsseln sich folgendermaßen auf:

- Geschäftsführungs- und Haftungsvergütung € 76.370,10
- Vergütung der Konzeption der Veranlagung € 19.007,70
- Projektmanagementvergütung € 49.419,25
- Vertriebsvergütung (inkl. Provisionen) € 44.000,00

III. Ausschüttung je Veranlagung

1. Gesamtvolumen der Veranlagung

Das gezeichnete Kommanditkapital zum 31.12.2014 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 Jahresfehlbetrag erwirtschaftet. Die Höhe des Jahresfehlbetrages beträgt - € 119.371,87. 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. <u>Bilanz</u>
Grundstücke und Gebäude	€ 2.603.092,18
Forderungen	€ 60.627,29
Guthaben bei Kreditinstituten	€ 55.533,59
Bruttovermögen	€ 2.719.253,06
Rückstellungen	€ 8.000,00
Verbindlichkeiten	€ 2.032.055,46
Nettovermögen	€ 679.197,60

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. <u>Bilanz</u>
Gesamt	€ 679.197,60
Kommanditkapital	€ 1.051.000
Wert in %	% 64,62
Wert je 50.000 €	€ 32.310

2. Rentabilität der Veranlagung und deren Berechnungsmethode

Im Berichtsjahr wird ein Jahresfehlbetrag von € -119.371,87 den Kapitaleinlagen der trivium GmbH & Co Substanzwerte 11 KG zugerechnet; das sind € 5.684,35 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 31.12.2014 und die Gewinn- und Verlustrechnung für den Zeitraum 01.01.2014 – 31.12.2014 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 2014 noch in der Platzierungs- und Investitionsphase, worauf der Jahresfehlbetrag zurückzuführen ist. Das Jahr 2014 stellt ein Investitionsjahr für die Gesellschaft dar. Es wurde bis Mitte des Jahres Kapital aufgenommen danach wurde das Investment geschlossen. Der Kauf des letzten Objektes wurde zu Beginn 2015 offiziell abgeschlossen. Die Anlaufkosten (Rechtsberatung, Versicherung,...) sind im Jahr 2014 überdurchschnittlich hoch angefallen und werden über das Jahr 2015 nivelliert.

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 das 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

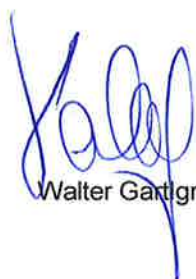
Alle Bekanntmachungen, die das eingeworbene Kommanditkapital betreffen, erfolgen rechtsgültig im „Amtsblatt zur Wiener Zeitung“. Sollte diese Zeitung ihr Erscheinen einstellen, so tritt an ihre Stelle die für amtliche Bekanntmachungen dienende Tageszeitung.

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

Wien, am 30. Juni 2015

Die Emittentin:

trivium GmbH & Co
Substanzwerte 11 KG



Walter Gartgruber



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 30. Juni 2015

IB Interbilanz
Wirtschaftsprüfung GmbH


ppa. Mag. (FH) Michael SZÜCS
Wirtschaftsprüfer




MMag. Roland TEUFEL
Steuerberater

Aktiva	31.12.2014	31.12.2013	Passiva	31.12.2014	31.12.2013
	€	€		€	€
A. Anlagevermögen			A. Eigenkapital		
I. Sachanlagen			I. Kommanditkapital		
1. Grundstücke	2.477.592,18	591.675,38	1. Bedungene Einlagen	1.051.000,00	501.000,00
2. geleistete Anzahlungen	125.500,00	0,00	2. Verlustanteil aus Vorjahren	-252.429,53	0,00
	2.603.092,18	591.675,38		798.570,47	501.000,00
B. Umlaufvermögen			II. Den Gesellschaftern zuzurechnender Verlust	-119.371,87	-252.429,53
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				679.198,60	248.570,47
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	16.968,00	0,00	B. Rückstellungen		
2. Forderungen gegenüber Gesellschaftern	1.001,00	1.000,00	1. sonstige Rückstellungen	8.000,00	12.500,00
3. sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände	42.659,29	8.758,68	C. Verbindlichkeiten		
	60.628,29	9.758,68	1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	2.022.309,32	532.777,80
II. Guthaben bei Kreditinstituten	55.533,59	216.738,19	2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	6.152,14	8.112,00
	116.161,88	226.496,87	3. sonstige Verbindlichkeiten	3.594,00	9.961,98
			<i>davon aus Steuern</i>	<i>2.828,00</i>	<i>4.479,98</i>
				2.032.055,46	550.851,78
			D. Rechnungsabgrenzungsposten	0,00	6.250,00
Summe Aktiva	2.719.254,06	818.172,25	Summe Passiva	2.719.254,06	818.172,25

	2014 €	2013 €
1. Umsatzerlöse		
Mieterlöse	156.334,05	31.250,00
2. sonstige betriebliche Erträge		
a) übrige	76.818,30	0,00
3. Abschreibungen		
a) auf Sachanlagen	59.288,62	6.232,74
4. sonstige betriebliche Aufwendungen		
a) Steuern, soweit sie nicht unter Steuern vom Einkommen und vom Ertrag fallen	5.500,00	5.000,00
b) übrige		
Gebühren und Beiträge	200,93	833,00
Instandhaltung	4.040,51	6.434,23
Betriebskosten	3.551,16	0,00
Versicherungen	0,00	29.137,50
Pachtaufwand	680,00	0,00
Provisionen	44.000,00	28.000,00
Aufwand für die Geschäftsführung	144.797,06	133.192,55
Spesen des Geldverkehrs	974,18	167,75
Rechts- und Beratungsaufwand	31.609,53	53.869,71
Schadensfälle	1.818,30	0,00
diverse betriebliche Aufwendungen	0,00	4.300,00
	231.671,67	255.934,74
	237.171,67	260.934,74
5. Zwischensumme aus Z 1 bis 4 (Betriebsergebnis)	-63.307,94	-235.917,48
6. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	196,30	131,70
7. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	56.246,04	16.634,41
8. Zwischensumme aus Z 6 bis 7 (Finanzergebnis)	-56.049,74	-16.502,71
9. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	-119.357,68	-252.420,19
10. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	14,19	9,34
11. Jahresfehlbetrag	-119.371,87	-252.429,53
12. Den Gesellschaftern zuzurechnender Verlust	-119.371,87	-252.429,53

A. Jahresüberschussrechnung

a)	Mittelzuflüsse	
	1. aus Immobilien	155.397,60
	10. aus anderen kassenmäßigen Zugängen	1.489.531,52
	11. sonstige Zugänge	633.588,74
		<u>2.278.517,86</u>
b)	Mittelabflüsse	
	1. in Immobilien	2.107.933,91
	6. Vergütung und Kosten der Verwaltung	144.797,06
	9. Sonstige Abgänge	186.991,49
		<u>2.439.722,46</u>
	 Saldo zwischen Zufluss / Abfluss	 -161.204,60
c)	Jahresfehlbetrag	-119.371,87
	Überleitung Cash Flow	
	Abschreibung	59.240,82
	Erhöhung Forderungen (LuL, Gesellschafter, sonstige)	-50.869,61
	Verminderung Rückstellungen	-4.500,00
	Verminderung Verbindlichkeiten (LuL, so. VB)	-8.327,84
	Verminderung Passive RAP	-6.250,00
	Invest in Anlagevermögen	-2.070.657,62
	Zuzählung Kredit	1.489.531,52
	Einlage Gesellschafter	550.000,00
	Cash Flow	<u>-161.204,60</u>
	 Veränderung Mittelbestand	
	 Raiffeisen Bank Bodensee 2.512.101	 -62.753,86
	Raiffeisen Landesbank Vorarlberg 23.267	-98.450,74
		<u>-161.204,60</u>