

# **Rechenschaftsbericht 2018**

**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)	€ 162.703,21
davon anteilige Ausschüttung	0,00
verbleibender Jahresfehlbetrag	€ 162.703,21

*(Anm.: für die Kommanditisten wurde im Jahr 2018 ein Betrag von EUR 60.399,00 an Immobilienertragsteuer für die Veräußerung der Immobilie Marktstraße an das Finanzamt der Gesellschaft entrichtet).*

Zur Bilanz zum 31.12.2018 und Gewinn- und Verlustrechnung für den Zeitraum 01.01. bis 31.12.2018 siehe Anlage I.

## II. Angaben über das Vermögen

### A. Veranlagung je Immobilie

#### 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 1.056m<sup>2</sup> steht eine Autowerkstätte mit Büro und zwei voll ausgestatteten Arbeitsplätzen.

Die Mieter sind mit Ende April ausgezogen Wir haben eine Vereinbarung zur Zahlung der offenen Mieten getroffen und werden diese nun betreiben. Das Objekt selbst ist in gutem Zustand. Wir prüfen aktuell ob ein Verkauf an einen Bauträger zur Verwertung als Neubaugrundstück interessant ist. Ein Verkauf des Objektes bis Anfang 2020 ist geplant.

	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	90002 Bludenz
	Amtsgericht	Bludenz
	Anzahl Objekte	1 Grundstück, 1 Haus
b)	Größe	
	Grundstück m <sup>2</sup> ca.	1.056m <sup>2</sup>
	Wohnfläche m <sup>2</sup> ca.	0
	Nutzfläche m <sup>2</sup> ca.	180m <sup>2</sup>
	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 <sup>2</sup> ca.	
	Werkstätte	Ca.180m <sup>2</sup>
g)	Betriebskosten	
		Ca. €300 p.m.
h)	Instandhaltungen	
		Ca. €2000
i)	Geplante Instandhaltungen	
		- keine
j)	Verwaltung	

		Invest-Baubetreuungs GmbH & Co KG
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 sind in den letzten beiden Jahren 96 qualitativ hochwertige Eigentumswohnungen mit Tiefgaragenplätzen und großzügigen Freiräumen entstanden. Der Platz vor dem Objekt wurde auf Kosten des Projektbetreibers erneuert und neu gestaltet. Dieser ist zukünftig ein integrierter Teil des Ortszentrums. 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. 550m<sup>2</sup> noch zu sanierender Fläche im 2. OG und im DG. Diese Flächen wurden in den letzten Monaten ausgebaut. Der Bau ist nahezu fertiggestellt, die geplanten Kosten wurden jedoch aufgrund von zusätzlichen Anforderungen an die Statik des Hauses und an die Parifizierbarkeit um ca. 25% überschritten. Der Bau soll mit Ende des Jahres 2019 zur Gänze abgeschlossen sein. Es besteht eine Käufergruppe, die das Objekt nach Fertigstellung und Parifizierung kaufen wird. Die Abwicklung des Kaufes ist für Ende 2019 geplant.

Der Mieter ist heuer wieder in Mietrückstand geraten, da der Geschäftsverlauf aufgrund der langjährigen Bautätigkeit stark gelitten hat. Wir sind dabei diese Rückstände einzufordern.

	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 <sup>2</sup> ca.	750 m <sup>2</sup>
	Wohnfläche m <sup>2</sup> ca.	0
	Nutzfläche m <sup>2</sup> ca.	1250 m <sup>2</sup>
	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 m² ca.	
	Pkw-Stellplätze	8
	Wohnungen	
	Gewerbeflächen	1250 m²
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	Invest-Baubetreuungs GmbH & Co KG
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 31.12.2018 eine Veranlagungsreserve in Höhe von € 217.618,83

Die Veranlagungsreserve setzt sich folgendermaßen zusammen:

<b>Position</b>	<b>Betrag</b>
Raiffeisen Landesbank Vorarlberg	€ 443,97
Raiffeisen Bank Bodensee	€ 217.174,86
Summe:	<u>€ 217.618,83</u>

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

Für das Jahr 2018 sind Aufwendungen für die Geschäftsführung in Höhe von € 16.650,00 angefallen. Es handelt sich dabei um eine reine Geschäftsführungs- und Haftungsvergütung und entspricht rd. 1% des Immobilieninvestments.

## **III. Ausschüttung je Veranlagung**

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

Das gezeichnete Kommanditkapital zum 31.12.2018 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 Jahresgewinn erwirtschaftet. Die Höhe des Jahresgewinnes beträgt € 162.703,62. Die Gewinnzuweisung 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	€ 1.753.587,29
Forderungen	€ 221.268,19
Guthaben bei Kreditinstituten	€ 217.618,83
<b>Bruttovermögen</b>	<b>€ 2,192.474,31</b>
Rückstellungen	€ 11.000,00
Verbindlichkeiten	€ 1,609.463,73
<b>Nettovermögen</b>	<b>€ 572.010,58</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 17 Beteiligungen), so errechnen sich je € 50.000 Kapital (Mindestzeichnungssumme) folgende Werte.

Werte in €	Buchwert lt. <u>Bilanz</u>
Gesamt	€ 572.010,58
Kommanditkapital	€ 1.051.000,00
Wert in %	% 54,48
Wert je 50.000 €	€ 27.238,60

### 2. Rentabilität der Veranlagung und deren Berechnungsmethode

Im Berichtsjahr wird ein Jahresgewinn von € 162.703,62 den Kapitaleinlagen der trivium GmbH & Co Substanzwerte 11 KG zugerechnet; das sind € 7.740,42 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 31.12.2018 und die Gewinn- und Verlustrechnung für den Zeitraum 01.01.2018 – 31.12.2018 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 2018 wurden in der Anlagegesellschaft keine Objekte mehr angekauft. Das Objekt in der Marktstraße in Dornbirn wurde verkauft. Wir streben damit einen baldigen Abschluss der Gesellschaft an.

### 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 angeworbene 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 28. Juni 2019

Die Emittentin:

trivium GmbH & Co  
Substanzwerte 11 KG



Eric Samuiloff



Walter Gartlgruber



Mag. Andreas Lang



Mag. Mario Kmenta



Gerhard Mittelbach, MBA

## 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 28. Juni 2018

Grant Thornton Austria GmbH  
Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft



Mag. (FH) Michael SZÜCS  
Wirtschaftsprüfer und Steuerberater

Aktiva	31.12.2018 €	31.12.2017 €	Passiva	31.12.2018 €	31.12.2017 €
<b>A. Anlagevermögen</b>			<b>A. Eigenkapital</b>		
I. Sachanlagen			I. Komplementärkapital		
1. Grundstücke	<b>1.753.587,29</b>	<b>1.878.137,56</b>	1. Vereinbarte Einlagen (Arbeitsgesellschafter)	0,00	0,00
<b>B. Umlaufvermögen</b>			II. Kommanditkapital		
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			1. Bedungene Einlagen	1.051.000,00	1.051.000,00
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	51.598,48	35.398,48	2. abzüglich genehmigte Entnahmen	-384.858,00	-324.459,00
2. Forderungen gegenüber Gesellschaftern	1.001,00	1.001,00	3. Verlustanteile aus Vorjahren	-256.835,04	-214.534,65
3. sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände	168.668,71	90.327,41		<u>409.306,96</u>	<u>512.006,35</u>
	221.268,19	126.726,89	III. Den Gesellschaftern zuzurechnender Gewinn/Verlust	162.703,62	-42.300,39
II. Guthaben bei Kreditinstituten	217.618,83	667,53		<b>572.010,58</b>	<b>469.705,96</b>
	<b>438.887,02</b>	<b>127.394,42</b>	<b>B. Rückstellungen</b>		
			1. sonstige Rückstellungen	<b>11.000,00</b>	<b>9.500,00</b>
			<b>C. Verbindlichkeiten</b>		
			1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.584.804,74	1.508.483,55
			davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr	80.885,55	129.652,50
			davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	1.503.919,19	1.378.831,05
			2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	21.865,96	13.624,76
			davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr	21.865,96	13.624,76
			3. sonstige Verbindlichkeiten	2.793,03	4.217,71
			davon aus Steuern	2.343,03	1.744,69
			davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr	6.282,38	4.217,71
				<b>1.609.463,73</b>	<b>1.526.326,02</b>
			davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr	109.033,89	147.494,97
			davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	1.503.919,19	1.378.831,05
<b>Summe Aktiva</b>	<b>2.192.474,31</b>	<b>2.005.531,98</b>	<b>Summe Passiva</b>	<b>2.192.474,31</b>	<b>2.005.531,98</b>

	2018 €	2017 €
<b>1. Umsatzerlöse</b>		
Erlöse Inland	0,00	17.065,52
Miet- und Pächterlöse	106.372,57	136.807,28
Nebenerlöse	0,00	-14.171,20
	<b>106.372,57</b>	<b>139.701,60</b>
<b>2. sonstige betriebliche Erträge</b>	<b>222.137,54</b>	<b>0,00</b>
<b>3. Abschreibungen</b>		
a) auf Sachanlagen	50.419,64	50.419,64
b) auf Gegenstände des Umlaufvermögens, soweit diese die im Unternehmen üblichen Abschreibungen überschreiten	0,00	5.179,82
	<b>50.419,64</b>	<b>55.599,46</b>
<b>4. sonstige betriebliche Aufwendungen</b>		
Steuern, soweit sie nicht unter Steuern vom Einkommen fallen	0,00	158,93
Aufwand für Instandhaltung, Betriebskosten	9.162,74	13.828,58
Provisionen an Dritte	25.920,00	17.230,00
Geschäftsführerentgelte	16.650,00	16.650,00
Aufwand für Werbung	0,00	700,00
Aufwand für Versicherungen	317,37	0,00
Rechts- und Beratungsaufwand	39.930,64	26.420,10
Gebühren und Beiträge	545,31	733,40
Spesen des Geldverkehrs	272,58	683,23
Verluste aus dem Abgang von Anlagevermögen, ausgenommen Finanzanlagen	0,00	13.251,34
Schadensfälle	0,00	707,00
diverse betriebliche Aufwendungen	0,00	1.147,28
	<b>92.798,64</b>	<b>91.509,86</b>
<b>5. Zwischensumme aus Z 1 bis 4 (Betriebsergebnis)</b>	<b>185.291,83</b>	<b>-7.407,72</b>
<b>6. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</b>	<b>3.228,93</b>	<b>5,95</b>
<b>7. Zinsen und ähnliche Aufwendungen</b>	<b>25.806,32</b>	<b>34.897,13</b>
<b>8. Zwischensumme aus Z 6 bis 7 (Finanzergebnis)</b>	<b>-22.577,39</b>	<b>-34.891,18</b>
<b>9. Ergebnis vor Steuern (Summe aus Z 5 und Z 8)</b>	<b>162.714,44</b>	<b>-42.298,90</b>
<b>10. Steuern vom Einkommen</b>	<b>10,82</b>	<b>1,49</b>
<b>11. Ergebnis nach Steuern</b>	<b>162.703,62</b>	<b>-42.300,39</b>
<b>12. Jahresüberschuss/-fehlbetrag</b>	<b>162.703,62</b>	<b>-42.300,39</b>
<b>13. Den Gesellschaftern zuzurechnender Gewinn/Verlust</b>	<b>162.703,62</b>	<b>-42.300,39</b>

Schema E

JAHR 2018

JAHR 2017

A. Jahresüberschussrechnung

a)	Mittelzuflüsse		
	1. aus Immobilien	22.680,00	255.710,33
	10. aus anderen kassenmäßigen Zugängen	3.216,47	0,00
	11. sonstige Zugänge	731.857,72	84.313,74
		<b>757.754,19</b>	<b>340.024,07</b>
b)	Mittelabflüsse		
	1. in Immobilien	527.591,48	223.377,08
	6. Vergütung und Kosten der Verwaltung	16.650,00	16.650,00
	9. Sonstige Abgänge	72.881,80	105.419,12
	Entnahmen Investoren	0,00	0,00
		<b>617.123,28</b>	<b>345.446,20</b>
	Saldo zwischen Zufluss / Abfluss	140.630,91	-5.422,14
	Veränderung Bankbestand lt. Kontoständen	140.630,91	-5.422,14
	<b>DIFF</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
c)	Jahresüberschuss /-Fehlbetrag	162.703,62	-42.300,39
	Überleitung Cash Flow		
	Abschreibung	50.419,64	50.419,64
	Erhöhung/Verminderung Forderungen (LuL, Gesellschafter, sonstige)	-94.541,30	177.608,58
	Erhöhung Rückstellungen	1.500,00	500,00
	Erhöhung/Verminderung Verbindlichkeiten (LuL, so. VB)	6.816,49	-23.272,26
	Verminderung Passive RAP	0,00	0,00
	Invest in Anlagevermögen	-428.259,29	-168.377,68
	Buchwertabgang Anlagevermögen	502.389,95	0,00
	Erhöhung Kredit / -Tilgung Kredit	76.321,19	5.498,81
	Entnahmen an Gesellschafter	-60.399,00	0,00
	Cash Flow	<b>216.951,30</b>	<b>76,70</b>