

Rechenschaftsbericht 2021

gemäß § 9 Zf 4 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)	€ 77.125,51
davon anteilige Ausschüttung	0,00
verbleibender Jahresgewinn	€ 77.125,51

Zur Bilanz zum 31.12.2021 und Gewinn- und Verlustrechnung für den Zeitraum 1.1. bis 31.12.2021 siehe Anlage I.

II. Angaben über das Vermögen

A. Veranlagung je Immobilie

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 wurden ca. 550m² ausgebaut. Der Bau ist fertiggestellt, die geplanten Kosten wurden jedoch aufgrund von zusätzlichen Anforderungen an die Statik des Hauses und versteckter Mängel deutlich überschritten. Das Objekt wurde mit 01.01.2021 übergeben und bezahlt. Wir haben mit diesem Objekt einen Verlust eingefahren. Wir sind in einem Klagsverfahren mit dem Mieter und erwarten uns noch deutliche Mietrückstandszahlungen. Die Klage wird im Jahr 2022 abgeschlossen sein (voraussichtlich) und damit kann auch das letzte Objekt abgeschlossen werden.

	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 m² ca.	750 m²
	Wohnfläche m² ca.	0
	Nutzfläche m² ca.	1250 m²
	Wohneinheiten	0
	Gewerbereinheiten	1-5 je nach Verwendung und Ausbau
c)	Errichtungsjahr	Ca. 1920
d)	Anschaffungsjahr	2014
e)	Anschaffungskosten	
	Kaufpreis	€ 850.000
	Nebenkosten	Ca.€ 94.000
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 31.12.2021 eine Veranlagungsreserve in Höhe von € 0,00

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

Für das Jahr 2021 sind Aufwendungen für die Geschäftsführung in Höhe von € 0,00 angefallen.

III. Ausschüttung je Veranlagung

1. Gesamtvolumen der Veranlagung

Das gezeichnete Kommanditkapital zum letzten Bilanzstichtag 31.12.2020 betrug € 1.050.000,00

Im Jahr 2021 erfolgte aufgrund des Totalabverkaufs des gesamten Immobilienvermögens und der Beendigung der operativen Tätigkeit der Gesellschaft eine teilweise Rückzahlung des Eigenkapitals an die Kommanditisten in Höhe von EUR 580.650,00 sodass zum 31.12.2021 ein Restbetrag von EUR 469.350,00 an gezeichnetem Kommanditkapital ausgewiesen ist.

Zusammen mit der Einlage des Treuhandkommanditisten iHv € 1.000,00 ergibt sich somit ein Kommanditkapital von € 470.350,00

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 € 77.125,51. 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	€ 0,00
Forderungen	€ 97.547,47
Guthaben bei Kreditinstituten	€ 0,00
Bruttovermögen	€ 97.547,47
Rückstellungen	€ 11.800,00
Verbindlichkeiten	€ 55.142,04
Passive Rechnungsabgrenzung	€ 0,00
Nettovermögen	€ 30.605,43

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

Werte in €	Buchwert lt. <u>Bilanz</u>
Gesamt	€ 30.605,43
Kommanditkapital*)	€ 470.350,00
Wert in %	% 6,51
Wert je 50.000 €	€ 3.253,47

*) nach teilweiser Rückzahlung des Eigenkapitals an Kommanditisten

2. Rentabilität der Veranlagung und deren Berechnungsmethode

Im Berichtsjahr wird ein Jahresgewinn von EUR 77.125,51 den Kapitaleinlagen der trivium GmbH & Co Substanzwerte 11 KG zugerechnet; das sind € 8.198,74 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 31.12.2021 und die Gewinn- und Verlustrechnung für den Zeitraum 01.01.2021 – 31.12.2021 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 2021 das Objekt in der Heimgartenstrasse mit Kaufvertrag vom Dezember 2020 mit Wirkung zum 01.01.2021 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 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 § 9 Z 5 KMG in Verbindung mit § 8 KMG am Sitz der Emittentin, trivium GmbH & Co Substanzwerte 11 KG, Martinstr 10, 1180 Wien, Österreich, statt.

Wien, am 29.6.2022

Die Emittentin:

trivium GmbH & Co
Substanzwerte 11 KG



Eric Samuiloff



Walter Gartlgruber



Mag. Andreas Lang



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 29.6.2022

Grant Thornton Austria GmbH
Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft



Mag. (FH) Michael SZÜCS
Wirtschaftsprüfer und Steuerberater

Aktiva	31.12.2021 €	31.12.2020 €	Passiva	31.12.2021 €	31.12.2020 €
A. Anlagevermögen			A. Eigenkapital		
I. Sachanlagen			I. Komplementärkapital		
1. Grundstücke	0,00	2.225.000,00	1. Vereinbarte Einlagen (Arbeitsgesellschafter)	0,00	0,00
B. Umlaufvermögen			II. Kommanditkapital		
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			1. Bedungene Einlagen	470.350,00	1.051.000,00
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	87.112,52	63.443,32	2. abzüglich genehmigte Entnahmen	-459.595,00	-459.595,00
2. Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen <i>davon sonstige</i>	12,00 12,00	10,00 10,00	3. Verlustanteile aus Vorjahren	-57.275,08	0,00
3. Forderungen gegenüber Gesellschaftern	1.001,00	1.001,00		-46.520,08	591.405,00
4. sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände	9.421,95	8.321,13	III. Den Gesellschaftern zuzurechnender Gewinn/Verlust <i>davon Gewinnvortrag</i>	77.125,51 0,00	-57.275,08 91.346,56
	97.547,47	72.775,45		30.605,43	534.129,92
II. Guthaben bei Kreditinstituten	0,00	351.906,70	B. Rückstellungen		
	97.547,47	424.682,15	1. sonstige Rückstellungen	11.800,00	63.265,70
			C. Verbindlichkeiten		
			1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten <i>davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr</i>	44.808,42 44.808,42	535.346,21 535.346,21
			2. erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen <i>davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr</i>	0,00 0,00	1.411.474,46 1.411.474,46
			3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen <i>davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr</i>	54,00 54,00	4.316,13 4.316,13
			4. sonstige Verbindlichkeiten <i>davon aus Steuern</i> <i>davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr</i>	10.279,62 9.874,62 10.279,62	32.158,90 17.505,04 32.158,90
			<i>davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr</i>	55.142,04 55.142,04	1.983.295,70 1.983.295,70
			D. Rechnungsabgrenzungsposten	0,00	68.990,83
Summe Aktiva	97.547,47	2.649.682,15	Summe Passiva	97.547,47	2.649.682,15

	2021 €	2020 €
1. Umsatzerlöse		
Miet- und Pächterlöse	25.186,05	89.112,27
Nebenerlöse	726,30	0,00
	25.912,35	89.112,27
2. sonstige betriebliche Erträge	79.630,85	0,00
3. Abschreibungen		
a) auf Sachanlagen	0,00	118.610,72
<i>davon außerplanmäßige Abschreibungen auf Sachanlagen</i>	<i>0,00</i>	<i>50.344,27</i>
b) auf Gegenstände des Umlaufvermögens, soweit diese die im Unternehmen üblichen Abschreibungen überschreiten	1.666,67	9.827,62
	1.666,67	128.438,34
4. sonstige betriebliche Aufwendungen		
Steuern, soweit sie nicht unter Steuern vom Einkommen fallen	40,64	0,00
Aufwand für Instandhaltung, Betriebskosten	3.045,28	4.967,47
Geschäftsführerentgelte	0,00	8.340,00
Rechts- und Beratungsaufwand	24.698,52	38.822,76
Gebühren und Beiträge	183,93	158,93
Spesen des Geldverkehrs	84,70	253,65
diverse betriebliche Aufwendungen	317,70	56.079,98
	28.370,77	108.622,79
5. Zwischensumme aus Z 1 bis 4 (Betriebsergebnis)	75.505,76	-147.948,86
6. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	3.382,59	36.732,79
7. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	1.762,84	37.405,57
8. Zwischensumme aus Z 6 bis 7 (Finanzergebnis)	1.619,75	-672,78
9. Jahresüberschuss/-fehlbetrag	77.125,51	-148.621,64
10. Gewinnvortrag	0,00	91.346,56
11. Den Gesellschaftern zuzurechnender Gewinn/Verlust	77.125,51	-57.275,08

Schema E

	JAHR 2021	JAHR 2020
A. Jahresüberschussrechnung		
a) Mittelzuflüsse		
1. aus Immobilien	1.256.196,01	1.659.351,06
10. aus anderen kassenmäßigen Zugängen	0	0,00
11. sonstige Zugänge	147.380,60	50.947,72
	1.403.576,61	1.710.298,78
b) Mittelabflüsse		
1. in Immobilien	-62.879,27	241.429,82
6. Vergütung und Kosten der Verwaltung	0,00	8.340,00
9. Sonstige Abgänge	-621.416,25	76.853,63
Entnahmen Investoren	-580.650,00	0,00
	0,00	0,00
	-1.264.945,52	326.623,45
Saldo zwischen Zufluss / Abfluss	138.631,09	1.383.675,33
Veränderung Bankbestand lt. Kontoständen	138.631,09	1.383.675,33
	0,00	0,00
c) Jahresüberschuss /-Fehlbetrag	77.125,51	-148.621,64
Überleitung Cash Flow		
Abschreibung	0,00	118.610,72
Erhöhung/Verminderung Forderungen (LuL, Gesellschafter, sonstige)	-24.772,02	63.677,78
Erhöhung Rückstellungen	-51.465,70	50.765,70
Erhöhung/Verminderung Verbindlichkeiten (LuL, so. VB, erh. AZ)	-1.437.615,87	1.393.951,28
Erhöhung / Verminderung Passive RAP	-68.990,83	68.990,83
Invest in Anlagevermögen	0,00	-163.699,34
Buchwertabgang Anlagevermögen	2.225.000,00	0,00
+Erhöhung Kredit / -Tilgung Kredit	-535.346,21	-1.031.768,63
Entnahmen an Gesellschafter	-580.650,00	0,00
Cash Flow	-396.715,12	351.906,70