
Jahresabschluss 31.12.2016

FN 370880m

FIRMA

GENA VIER Immobilienholding GmbH

Für die Zuordnung im Firmenbuch ist nicht der Firmenwortlaut, sondern ausschließlich die übermittelte Firmenbuchnummer maßgeblich.

GESCHÄFTSJAHR

vom 01.05.2016 bis 31.12.2016

Gesellschaft mit beschränkter Haftung

Einordnung klein

VORANGEGANGENES GESCHÄFTSJAHR

vom 01.05.2015 bis 30.04.2016

Gesellschaft mit beschränkter Haftung

PDF GENERIERT AM

20.06.2017

UNTERZEICHNET VON

PRÜFWERT: a5a9f46fe8016e1b3098bdc13f29e79d

Mag. Christian Traunfellner, geb 15.02.1971

am 29.05.2017

Mag. Jürgen Narath, geb 23.06.1974

am 29.05.2017

Bestätigung des Einbringers

Der Einschreiter bestätigt, dass er einer der vertretungsbefugten Vertreter der Gesellschaft ist, er von den vertretungsbefugten Vertretern in der vertretungsbefugten Anzahl zur Einreichung des Jahresabschlusses ermächtigt wurde und dass ihm ein von den oben als Unterzeichner angeführten gesetzlichen Vertretern der Gesellschaft (§ 277 UGB) eigenhändig unterfertigter Jahresabschluss vorliegt, der mit dem übermittelten gleichlautend ist.

Hinweis zum Bestätigungsvermerk

Der beige geschlossene Bestätigungsvermerk bezieht sich ausschließlich auf den vom Abschlussprüfer oder Revisionsverband geprüften und von sämtlichen gesetzlichen Vertretern unterzeichneten Jahresabschluss.

Auszug aus der Bilanz

in EUR

Vorjahr in TEUR

AKTIVA	27.692.722,52	31.571
Anlagevermögen	26.269.460,73	29.550
Immaterielle Vermögensgegenstände	0,00	0
Sachanlagen	26.269.460,73	29.550
Finanzanlagen	0,00	0
Umlaufvermögen	1.410.987,43	1.952
Vorräte	0,00	0
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	200.214,18	62
davon eingeforderte, aber noch nicht eingezahlte Beträge von Gesellschaftern	0,00	0
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	0,00	0
Wertpapiere und Anteile	0,00	0
Kassenbestand, Schecks, Guthaben bei Kreditinstituten	1.210.773,25	1.889
Rechnungsabgrenzungsposten	12.274,36	69
Aktive latente Steuern	0,00	0
PASSIVA	27.692.722,52	31.571
Eigenkapital	10.629.767,25	12.888
eingefordertes Stammkapital	17.500,00	18
Stammkapital	35.000,00	35
nach § 10b Abs. 4 GmbHG derzeit nicht einforderbare Einlagen	0,00	0
sonstige nicht eingeforderte ausstehende Einlagen	-17.500,00	-18
davon eingezahlt	17.500,00	18
Kapitalrücklagen	10.303.541,51	10.304
obligationsähnliches Kapital	0,00	0
Gewinnrücklagen	0,00	0
Rücklage für eigene Anteile	0,00	0
Bilanzgewinn	308.725,74	2.567
davon Gewinnvortrag	2.566.799,09	1.900
Investitionszuschüsse	0,00	0
Substanzgenussrechte	0,00	0
Rückstellungen	268.314,65	220
atypisch stille Beteiligung	0,00	0
Verbindlichkeiten	16.794.640,62	18.463
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	15.421.704,49	16.829
Rechnungsabgrenzungsposten	0,00	0

offenzulegender Anhang

Angabe, wenn die einmal gewählte Form der Darstellung, insbesondere der Gliederung der Bilanz, nicht beibehalten wurde (§ 223 Abs. 1 UGB):

Die bisherige Form der Darstellung wurde bei der Erstellung des vorliegenden Jahresabschlusses grundsätzlich beibehalten. Die Vorjahresbeträge sind hinsichtlich der Gliederung von Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung an die geänderten Vorgaben des RÄG 2014 angepasst worden. Dies betrifft insbesondere die Umgliederungen von sonstigen Erlösen zu den Umsatzerlösen (und diesbezüglichen Aufwendungen von den sonstigen betrieblichen Aufwendungen zu anderen Posten) und die geänderte Darstellung des Anlagenspiegels.

Begründung dafür:

Anpassung gem. Anforderungen RÄG 2014

Angabe und Erläuterung, wenn Vorjahresbeträge nicht vergleichbar sind oder der Vorjahresbetrag angepasst wurde (§ 223 Abs. 2 UGB):

Mit Generalversammlungsbeschluss vom 28. Juni 2016 wurde beschlossen, dass für den Zeitraum vom 1. Mai 2016 bis 31. Dezember 2016 ein Rumpfgeschäftsjahr gebildet wird und ab 1. Jänner 2017 das Geschäftsjahr vom 1. Jänner eines jeden Jahres bis zum 31. Dezember läuft. Im vorliegenden Jahresabschluss umfasst die laufende Gewinn- und Verlustrechnung infolge der Umstellung des Bilanzstichtages nur einen Zeitraum von 8 Monaten, wohingegen die dargestellte Vergleichsperiode einen Zeitraum von 12 Monaten (1. Mai 2015 bis 30. April 2016) umfasst. Eine unmittelbare Vergleichbarkeit der Zahlen der Gewinn- und Verlustrechnung des laufenden Jahres mit jenen des Vorjahres ist daher nicht gegeben.

Angabe von Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden (§ 237 Abs 1 Z 1 UGB):

Siehe Erläuterung bei "Bewertungsgrundlagen für die verschiedenen Posten"

Bewertungsgrundlagen für die verschiedenen Posten:

Siehe sonstige Angaben.

Angabe zur Übereinstimmung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden mit dem Konzept der Unternehmensfortführung:

Bei der Erstellung des Jahresabschlusses wurde der Grundsatz der Vollständigkeit eingehalten. Bei der Bewertung der einzelnen Vermögensgegenstände und Schulden wurde der Grundsatz der Einzelbewertung beachtet und eine Fortführung des Unternehmens unterstellt.

wesentliche Änderungen der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden:

keine

Begründung dafür (§ 201 Abs. 3):

keine

Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage:

keine

Betrag und Wesensart der einzelnen Ertrags- oder Aufwandsposten von außerordentlicher Größenordnung oder von außerordentlicher Bedeutung (§237 Abs. 1 Z 4 UGB):

EUR 3.549.434,74

Es wurden außerplanmäßige Abschreibungen auf Sachanlagen in Höhe von EUR 3.061.234,67 vorgenommen. Siehe weitere Erläuterungen unter den sonstigen Angaben.

Jeweils zusammengefasst für alle Posten der Verbindlichkeiten (§ 237 Abs. 1 Z 5 UGB):

Gesamtbetrag der Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit von mehr als fünf Jahren:

EUR 2.956.616,81

Gesamtbetrag der Verbindlichkeiten, für die dingliche Sicherheiten bestellt sind:

EUR 16.445.003,61

Art und Form dieser Sicherheiten:

Siehe sonstige Angaben

Name und Sitz des Mutterunternehmens der Gesellschaft, das den Konzernabschluss für den kleinsten Kreis von Unternehmen aufstellt, (§§ 237 Abs. 1 Z 7 UGB): :

Die GENA VIER Immobilienholding GmbH, 1100 Wien, wird in den Konzernabschluss der IMMOFINANZ AG, 1100 Wien, als vollkonsolidiertes Unternehmen einbezogen.

Anlagenspiegel

	Teil 1	Anschaffungs- und Herstellungskosten				in EUR
	Stand 01.05.2016	Zugänge	davon aktivierte Zinsen für Fremdkapital	Umbuchungen	Abgänge	Stand 31.12.2016
Anlagevermögen	31.822.327,72	105.707,56	0,00	0,00	0,00	31.928.035,28
Immaterielle Vermögensgegenstände	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Sachanlagen	31.822.327,72	105.707,56	0,00	0,00	0,00	31.928.035,28
Finanzanlagen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

Anlagenspiegel

	Teil 2		Kumulierte Abschreibungen			in EUR
	Stand 01.05.2016	laufende Abschreibungen des Geschäftsjahres	Zuschreibungen	Umbuchungen	Abgänge	Stand 31.12.2016
Anlagevermögen	2.272.623,86	3.543.293,45	157.342,76	0,00	0,00	5.658.574,55
Immaterielle Vermögensgegenstände	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Sachanlagen	2.272.623,86	3.543.293,45	157.342,76	0,00	0,00	5.658.574,55
Finanzanlagen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

Anlagenspiegel

Teil 3

Nettobuchwerte

in EUR

	Buchwert 01.05.2016	Buchwert 31.12.2016
Anlagevermögen	29.549.703,86	26.269.460,73
Immaterielle Vermögensgegenstände	0,00	0,00
Sachanlagen	29.549.703,86	26.269.460,73
Finanzanlagen	0,00	0,00

Verbindlichkeitspiegel

Teil 1

in EUR

	Gesamt	Restlaufzeit bis zu 1 Jahr	Restlaufzeit zwischen 1 und 5 Jahren	Restlaufzeit über 5 Jahre
Verbindlichkeiten	16.794.640,62	1.372.936,13	12.465.087,68	2.956.616,81

Verbindlichkeitspiegel

Teil 2

in EUR

	dinglich gesicherter Betrag	Art und Form der Sicherung	passive Antizipationen
Verbindlichkeiten	16.445.003,61	0.00	0,00

Bestätigungsvermerk

Bericht zum Jahresabschluss

Prüfungsurteil

Wir haben den Jahresabschluss der Gena Vier Immobilienholding GmbH, Wien, bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2016, der Gewinn- und Verlustrechnung für das an diesem Stichtag endende Geschäftsjahr sowie dem Anhang, geprüft.

Nach unserer Beurteilung entspricht der beigefügte Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften und vermittelt ein möglichst getreues Bild der Vermögens- und Finanzlage zum 31. Dezember 2016 sowie der Ertragslage der Gesellschaft für das an diesem Stichtag endende Geschäftsjahr in Übereinstimmung mit den österreichischen unternehmensrechtlichen Vorschriften.

Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit den österreichischen Grundsätzen ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Diese Grundsätze erfordern die Anwendung der International Standards on Auditing (ISA). Unsere Verantwortlichkeiten nach diesen Vorschriften und Standards sind im Abschnitt „Verantwortlichkeiten des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von der Gesellschaft unabhängig in Übereinstimmung mit den österreichischen unternehmensrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und wir haben unsere sonstigen beruflichen Pflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen.

Für die Durchführung dieses Auftrages und unsere Verantwortung, auch gegenüber Dritten, gelten durch Unterfertigung des Prüfungsvertrages die in der Anlage zum Prüfungsbericht beigefügten und von der Kammer der Wirtschaftstreuhänder herausgegebenen Allgemeinen Auftragsbedingungen für die Abschlussprüfung (AAB AP 2011) vom 8.3.2000 idF vom 21.2.2011 als vereinbart. Unsere Haftung gilt demnach für leichte Fahrlässigkeit als ausgeschlossen. Unter Bezugnahme auf § 275 Abs 2 UGB wurde für grobe Fahrlässigkeit eine Haftungshöchstgrenze von EUR 2 Mio gegenüber der Gesellschaft und auch gegenüber Dritten vereinbart.

Sonstiger Sachverhalt – Vorjahresabschluss

Der Jahresabschluss zum 30. April 2016 der Gesellschaft wurde nicht geprüft, daher sind auch die Vorjahresvergleichszahlen im Jahresabschluss zum 30. April 2016 ungeprüft.

Verantwortlichkeiten der gesetzlichen Vertreter

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses und dafür, dass dieser in Übereinstimmung mit den österreichischen unternehmensrechtlichen Vorschriften ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie als notwendig erachten, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen, Sachverhalte im Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit – sofern einschlägig – anzugeben, sowie dafür, den Rechnungslegungsgrundsatz der Fortführung der Unternehmenstätigkeit anzuwenden, es sei denn, die gesetzlichen Vertreter beabsichtigen, entweder die Gesellschaft zu liquidieren oder die Unternehmenstätigkeit einzustellen, oder haben keine realistische Alternative dazu.

Verantwortlichkeiten des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses

Unsere Ziele sind, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist, und einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unser Prüfungsurteil beinhaltet. Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit den österreichischen Grundsätzen ordnungsmäßiger Abschlussprüfung, die die Anwendung der ISA erfordern, durchgeführte Abschlussprüfung eine wesentliche falsche Darstellung, falls eine solche vorliegt, stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn von ihnen einzeln oder insgesamt vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Nutzern beeinflussen.

Die Abschlussprüfung umfasst keine Zusicherung des künftigen Fortbestands der geprüften Gesellschaft oder der Wirtschaftlichkeit oder Wirksamkeit der bisherigen oder zukünftigen Geschäftsführung.

Als Teil einer Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit den österreichischen Grundsätzen ordnungsmäßiger Abschlussprüfung, die die Anwendung der ISA erfordern, üben wir während der gesamten Abschlussprüfung pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung.

Darüber hinaus gilt:

- Wir identifizieren und beurteilen die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Abschluss, planen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken, führen sie durch und erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen. Das Risiko, dass aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als ein aus Irrtümern resultierendes, da dolose Handlungen betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen oder das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- Wir gewinnen ein Verständnis von dem für die Abschlussprüfung relevanten internen Kontrollsystem, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit des internen Kontrollsystems der Gesellschaft abzugeben.
- Wir beurteilen die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte in der Rechnungslegung und damit zusammenhängende Angaben.
- Wir ziehen Schlussfolgerungen über die Angemessenheit der Anwendung des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit durch die gesetzlichen Vertreter sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die erhebliche Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen kann. Falls wir die Schlussfolgerung ziehen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, in unserem Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch die Abkehr der Gesellschaft von der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zur Folge haben.

- Wir beurteilen die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse in einer Weise wiedergibt, dass ein möglichst getreues Bild erreicht wird.

Wien, am 29. Mai 2017

Deloitte Audit Wirtschaftsprüfungs GmbH


Mag. Friedrich Wiesmüller
Wirtschaftsprüfer




ova. Mag.(FH) Thomas Trojer
Wirtschaftsprüfer

Die Veröffentlichung oder Weitergabe des Jahresabschlusses mit unserem Bestätigungsvermerk darf nur in der von uns bestätigten Fassung erfolgen. Dieser Bestätigungsvermerk bezieht sich ausschließlich auf den deutschsprachigen und vollständigen Jahresabschluss. Für abweichende Fassungen sind die Vorschriften des § 281 Abs 2 UGB zu beachten.

Sonstige Angaben

Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Die bisher angewandten Bewertungsmethoden wurden mit Ausnahme der Änderungen aufgrund der erstmaligen Anwendung des RÄG 2014 beibehalten; diese Änderungen betreffen insbesondere:

- Zuschreibungen zum Anlagevermögen werden nunmehr generell bei Wegfall der Gründe für eine außerplanmäßige Abschreibung bzw. bei einer Wertaufholung vorgenommen. Die Zuschreibung kann maximal bis zum Wert der fortgeschriebenen Anschaffungskosten erfolgen. Die zum 30. April 2016 unterlassene Zuschreibung in Höhe von EUR 157.342,76 wurde zur Gänze erfolgswirksam verbucht.
- Zuschreibungen zu Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen und Forderungen gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht, werden nunmehr generell bei Wegfall der Gründe für eine außerplanmäßige Abschreibung bzw. bei einer Wertaufholung vorgenommen. Die Zuschreibung kann maximal bis zum Wert der fortgeschriebenen Anschaffungskosten erfolgen. Zum 30. April 2016 bestand keine Zuschreibungspflicht.
- Die latenten Steuern werden gemäß den geänderten gesetzlichen Bestimmungen ab 1. Mai 2016 erfasst.

Das **Sachanlagevermögen** ist zu Anschaffungskosten, vermindert um planmäßige lineare Abschreibung, bewertet. Außerplanmäßige Abschreibungen auf einen am Abschlussstichtag niedrigeren beizulegenden Wert erfolgen, wenn die Wertminderung voraussichtlich von Dauer ist.

Die **Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände** werden mit Nennwerten – abzüglich erforderlicher Wertberichtigungen - bilanziert.

Die Wertberichtigung der Konzernforderungen erfolgt auf Basis des zum beizulegenden Zeitwert bewerteten Eigenkapitals der finanzierten Gesellschaft. Soweit ein negatives Eigenkapital (bewertet zum beizulegenden Zeitwert) vorliegt, werden entsprechende Wertberichtigungen vorgenommen.

In den **sonstigen Rückstellungen** werden unter Beachtung des Vorsichtsprinzips alle zum Zeitpunkt der Bilanzerstellung erkennbaren Risiken und der Höhe sowie dem Grunde nach ungewisse Verbindlichkeiten mit den Beträgen berücksichtigt, die nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung erforderlich sind.

Verbindlichkeiten werden mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

Die Berechnung des beizulegenden Zeitwerts der **Derivate** erfolgt durch die Diskontierung der zukünftigen Zahlungsströme auf Basis kapitalwertorientierter Bewertungsverfahren. Die Zinssätze für die Diskontierung der künftigen Zahlungsströme werden anhand einer am Markt beobachtbaren Zinskurve ermittelt. Zur Berechnung des Credit Value Adjustments (CVA) und des Debt Value Adjustments (DVA) sind folgende drei Parameter notwendig: Ausfallswahrscheinlichkeit (Probability of Default, PD), Ausfallsquote (Loss Given Default, LGD) und die Aushaftung zum Ausfallszeitpunkt (Exposure at Default, EAD). Für die Ermittlung der Ausfallswahrscheinlichkeit werden die Credit-Default-Swaps-Spreads (CDS-Spreads) des jeweiligen Kontrahenten herangezogen, wobei die eigene Ausfallswahrscheinlichkeit aus Kreditmargen abgeleitet wird. Hinsichtlich der Ausfallsquote wird ein marktüblicher LGD herangezogen. Die Aushaftung zum Ausfallszeitpunkt (EAD) ist jener Wert, der die erwartete Höhe der Forderung oder Verbindlichkeit zum Zeitpunkt des Ausfalls ausdrückt. Die Berechnung des EAD erfolgt über eine Monte-Carlo-Simulation.

Latente Steuern werden gemäß § 198 Abs 9 und 10 UGB nach dem bilanzorientierten Konzept und ohne Abzinsung auf Basis des aktuellen Körperschaftsteuersatz von 25% gebildet.

Das Wahlrecht, die Aktivierung von latenten Steuern gemäß § 198 Abs. 9 UGB vorzunehmen, wurde nicht in Anspruch genommen.

Das Ausmaß aktiver latenter Steuern zum 31. Dezember 2016 beträgt EUR 145.770,44 (VJ: TEUR 298) und betrifft im Wesentlichen das Sachanlagevermögen.

Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten

1. Zur Sicherstellung der Verbindlichkeit gegenüber der Erste Bank der österreichischen Sparkassen AG wurde auf der Liegenschaft EZ 2734 und EZ 2735, GB 01103 Kaiserebersdorf eine **Hypothek** mit einem **Höchstbetrag** von **EUR 5.520.000,00** erstrangig eingetragen. Als Verbindlichkeit aus Haftungsverhältnissen wurde der aushaftende Darlehensbetrag in Höhe von EUR 5.029.676,80 angesetzt.
2. **Stille Zession** der **Mieteinnahmen** Objekt FMZ Simmeringer Hauptstraße 334-336. Mit dem Zessionsvertrag vom 03.09.2014 mit der Erste Group Bank AG, Wien wurde die Abtretung der Mieteinnahmen aus dem Objekt FMZ Simmeringer Hauptstraße 334-336, 1110 Wien vereinbart. Zum 31.12.2016 werden EUR 415.098,95 (VJ: TEUR 1.330) als zedierte Forderung ausgewiesen.
3. **Verpfändung** des **Kontos 291-131-897/03**, bei der Erste Group Bank AG, Wien auf welches von der Hausverwaltung EHL Immobilien Management GmbH die Mietzinszahlungen der Bestandnehmer des Objekts FMZ Simmeringer Hauptstraße 334-336 überwiesen werden („Mietzinseingangskonto Simmering“).
4. **Vinkulierung** der Ansprüche des Kreditnehmers aus der oder den jeweils abgeschlossenen Betriebsbündelversicherung, Sach- (All risk) und Betriebsunterbrechungsversicherungen für das Objekt FMZ Simmeringer Hauptstraße 334-336 zu Gunsten der Erste Group Bank AG, Wien.
5. **Subordinierung aller Forderungen** der IMBEA IMMOEAST Beteiligungsverwaltung GmbH zu Gunsten der Forderungen des Kreditgebers Erste Group Bank AG, Wien („Rückstehungsvereinbarung Simmering“).
6. Zur Sicherstellung aller Forderungen der Erste Group Bank AG, Wien wurde ein **Rektawechsel** der Erste Group Bank AG, Wien übergeben.
7. Abtretung aller Rechte und Ansprüche aus **Zinssicherungsinstrumenten** betreffend das Objekt FMZ Simmeringer Hauptstraße 334-336 an die Erste Group Bank AG.
8. Auf der Liegenschaft BREZ 6003, GB 11142, Stockerau (Bestand) wurde ein **Pfandrecht** mit einem **Höchstbetrag** von **EUR 4.818.000,00** zugunsten der Hypo-Bank Burgenland AG, Eisenstadt eingetragen. Als Verbindlichkeit aus Haftungsverhältnissen wurde der aushaftende Darlehensbetrag in Höhe von EUR 3.854.400,00 angesetzt.
9. Auf der Liegenschaft BREZ 6131, GB 11142, Stockerau (Erweiterung) wurde ein **Pfandrecht** mit einem **Höchstbetrag** von **EUR 2.340.000** zugunsten der Hypo-Bank Burgenland AG, Eisenstadt eingetragen. Als Verbindlichkeit aus Haftungsverhältnissen wurde der aushaftende Darlehensbetrag in Höhe von EUR 1.950.000,00 angesetzt.
10. **Stille Zession** der **Mieteinnahmen** Objekt FMZ Stockerau (Bestand). Mit dem Zessionsvertrag vom 28.09.2015 mit der Hypo-Bank Burgenland AG, Eisenstadt wurde die Abtretung der Mieteinnahmen aus dem Objekt FMZ Stockerau (Bestand), Liegenschaft BREZ 6003, GB 11142, Stockerau vereinbart.
11. **Abtretung der Mieteinnahmen** und aller Rechte und Ansprüche betreffend das Objekt FMZ Stockerau (Bestand), Liegenschaft BREZ 6003, GB 11142, Stockerau. Mit dem Abtretungsvertrag vom 28.09.2015 mit der Hypo-Bank Burgenland AG, Eisenstadt, wurde die Abtretung der Mieteinnahmen aus dem Objekt FMZ Stockerau (Bestand), 2000 Stockerau vereinbart („Abtretungsvereinbarung FMZ Stockerau“).
12. Zur Sicherstellung aller Forderungen der Hypo-Bank Burgenland AG, Eisenstadt wurde ein **Rektawechsel** der Hypo-Bank Burgenland AG, Eisenstadt übergeben.
13. Zur Sicherstellung der Verbindlichkeit gegenüber der UniCredit Bank Austria AG, Wien ist auf der Liegenschaft Baurechtseinlage BREZ 1819, GB 07007 Gmünd im 3. Rang nach CLNR 1 und 2 eine intabulationsfähige **Pfandbestellungsurkunde** mit einem **Höchstbetrag** von **EUR 2.229.920,00** vorgemerkt. Als Verbindlichkeit aus Haftungsverhältnissen wurde der aushaftende Darlehensbetrag in Höhe von EUR 1.227.783,41 angesetzt.

14. **Abtretung der Mieteinnahmen Objekt FMZ Gmünd.** Mit dem Kreditvertrag vom 23.02.2011 und Abtretungsvertrag mit der UniCredit Bank Austria AG, Wien, wurde die Abtretung der Mieteinnahmen aus dem Objekt FMZ Gmünd, 3950 Gmünd vereinbart („Abtretungsvereinbarung FMZ Gmünd“).
15. **Verpfändung der Konten 52969 006 296 und 52969 006 297,** bei der UniCredit Bank Austria AG, Wien, BLZ 12000, auf welche von der Hausverwaltung EHL Immobilien Management GmbH die Mietzinszahlungen der Bestandnehmer überwiesen werden.
16. **Verpfändung aller entstehenden Guthabenssalden (Eigenmittelanteile, Verkaufserlöse)** auf einen oder mehreren **Projektkonten** des Objekts FMZ Gmünd bei der UniCredit Bank Austria AG zugunsten der UniCredit Bank Austria AG, Wien.
17. **Subordinierung aller Forderungen** der IMBEA IMMOEAST Beteiligungsverwaltung GmbH und der IMMOFINANZ AG zu Gunsten der Forderungen des Kreditgebers UniCredit Bank Austria AG, Wien („Rückstehungsvereinbarung Gmünd“).
18. **Vinkulierung** der Ansprüche des Kreditnehmers aus der/den Gebäudeversicherung/en für das Objekt FMZ Gmünd zu Gunsten der UniCredit Bank Austria AG, Wien.
19. Zur Sicherstellung sämtlicher Ansprüche der UniCredit Bank Austria AG, Wien wurden 2 Stück akzeptierte **Wechsel** der UniCredit Bank Austria AG, Wien übergeben.
20. Auf der Liegenschaften EZ 3905 und EZ 4346, GB 30003 Eisenstadt, wurde eine **Hypothek** für die Vorarlberger Landes- und Hypothekenbank Aktiengesellschaft, Wien, mit einem **Höchstbetrag** von **EUR 6.000.000,00** erstrangig eingetragen. Des Weiteren besteht eine **einverleibungsfähige Pfandbestellungsurkunde** in Höhe von **EUR 1.800.000,00**. Als Verbindlichkeit aus Haftungsverhältnissen wurde der aushaftende Darlehensbetrag in Höhe von EUR 4.342.500,00 angesetzt.
21. **Abtretung der Mieteinnahmen Objekt FMZ Eisenstadt.** Mit dem Kreditvertrag vom 19.06.2012 mit der Vorarlberger Landes- und Hypothekenbank Aktiengesellschaft, Wien, wurde die Abtretung der Mieteinnahmen aus dem Objekt FMZ Eisenstadt, 7000 Eisenstadt vereinbart („Abtretungsvereinbarung FMZ Eisenstadt“).

Derivative Finanzinstrumente

Zur Absicherung des Zinsänderungsrisikos hat die Gesellschaft Verträge über folgende derivative Finanzinstrumente abgeschlossen:

Art	Ref.	Kontraktpartner	Währung	Nominale	Tilgungs- datum	Bew. exkl. angelaufene Zinsen 31.12.2016
Swap	01266-002-005	ERSTE GROUP BANK AG	EUR	5.029.676,80	31.12.2021	179.844,00
in den sonstigen Rückstellungen erfasst						179.844,00

Weitere Erläuterung zu „Betr.u.Wesensart d. einz.Ertrags- o. Aufwandsp. von a.o. Größenord. (§ 237 Abs 1)“

Aufwendungen für bezogene Leistungen

Die Aufwendungen für bezogene Leistungen wurden im Vorjahr unter sonstigen betrieblichen Aufwendungen ausgewiesen und entsprechend der Vorgaben des RÄG 2014 (siehe Punkt 1 „Allgemeine Grundsätze“) umgegliedert.

Die Aufwendungen für bezogene Leistungen setzten sich wie folgt zusammen:

Aufwendungen für bezogenen Leistungen	RWJ 2016 EUR	2015/16 TEUR
Materialaufwand	0,00	0
Aufwand Weiterverrechnung	0,00	7
Betriebskosten	202.785,58	307
Hauseigentümerkosten		
HE Instandhaltung, Reinigung, Entsorgung	22.207,00	258
HE Betriebskosten	-	1
HE Miete, Pacht und Leasing	223.523,60	316
HE sonstige Fremdleistungen	38.396,56	55
HE Weiterverrechnung	405,35	28
HE sonstige Kosten	881,98	1
	285.414,49	659
	488.200,07	973

Angaben zur Gruppenbesteuerung gem. § 9 KStG

Die Gesellschaft ist Gruppenmitglied der Unternehmensgruppe gemäß § 9 KStG mit der IMMOFINANZ AG als Gruppenträger. Zwischen dem Gruppenmitglied und dem Gruppenträger besteht eine Steuerumlagevereinbarung, welche im Wirtschaftsjahr 2011/12 geändert wurde. Nach dem geänderten Steuerumlagevertrag hat das Gruppenmitglied im Falle eines positiven Ergebnisses eine Steuerumlage an den Gruppenträger iHv. 25% der Bemessungsgrundlage zu entrichten. Im Falle eines Verlustes eines Gruppenmitglieds wird dieser Verlust evident gehalten und kann in Folgejahren gegen einen steuerlichen Gewinn des Gruppenmitglieds zu 100% verrechnet werden. Insoweit entfällt eine Zahlung des Gruppenträgers an das Gruppenmitglied.