

JAHRESABSCHLUSS FÜR ZWECKE DER OFFENLEGUNG

BLM Betriebs-Liegenschafts- Management GmbH, Wien zum 31. Dezember 2021

FN 186996w
Handelsgericht Wien

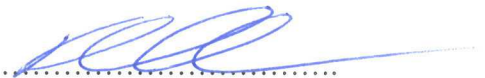
Angabe zur Größenklasse:

Die Gesellschaft ist im betreffenden Geschäftsjahr entsprechend § 221 Abs. 1 bis 3 UGB
eine kleine Kapitalgesellschaft.

Wien, am 17.06.2022



.....
MMag. Dr. Hubert VÖGEL
(geb. 07.04.1965)



.....
Mag. Paul GRASSEL
(geb 02.03.1981)

B I L A N Z ZUM 31. DEZEMBER 2021

AKTIVA				PASSIVA					
	EUR	EUR	Stand 31.12.2021 EUR	Stand 31.12.2020 TEUR		EUR	EUR	Stand 31.12.2021 EUR	Stand 31.12.2020 TEUR
A. ANLAGEVERMÖGEN					A. EIGENKAPITAL				
I. Immaterielle Vermögensgegenstände					I. Eingefordertes und eingezahltes Stammkapital		40.000,00		40
Konzessionen, Rechte		0,00		0	Übernommenes Stammkapital EUR 40.000,00 (2020 TEUR 40)				
II. Sachanlagen					II. Kapitalrücklagen				
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten, einschließlich der Bauten auf fremdem Grund <i>davon Grundwert EUR 12.949.602,15 (2020 TEUR 12.957)</i>	42.974.700,81			44.583	1. Gebundene	60.000,00			60
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	59.038,19			47	2. Nicht gebundene	75.851.869,17			75.912
3. Geleistete Anzahlungen und Anlagen in Bau	419.296,26			473			75.911.869,17		3.800
		43.453.035,26		45.103	III. Gewinnrücklagen (Andere (freie) Rücklagen)		3.800.000,00		56
III. Finanzanlagen					IV. Bilanzgewinn		497.922,42		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	22.389.843,32			22.390	<i>davon Gewinnvortrag EUR 55.483,13 (2020 TEUR 477)</i>			80.249.791,59	79.808
2. Wertpapiere (Wertrechte) des Anlagevermögens	0,00			436					
		22.389.843,32		22.826	B. RÜCKSTELLUNGEN				
			65.842.878,58	67.929	1. Rückstellungen für Abfertigungen		42.339,29		74
B. UMLAUFVERMÖGEN					2. Steuerrückstellungen		407.847,98		252
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände					3. Sonstige Rückstellungen		393.015,79		92
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen <i>davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr EUR 0,00 (2020 TEUR 0)</i>	15.749,50			26				843.203,06	418
2. Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen <i>davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr EUR 0,00 (2020 TEUR 0)</i>	1.043.453,62			1.123	C. VERBINDLICHKEITEN				
3. Sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände <i>davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr EUR 0,00 (2020 TEUR 0)</i>	501.185,24			37	1. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		257.121,92		172
		1.560.388,36		1.186	<i>davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr EUR 231.117,05 (2020 TEUR 146)</i> <i>davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr EUR 26.004,87 (2020 TEUR 26)</i>				
II. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		14.305.382,58		11.651	2. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen		111.851,99		151
			15.865.770,94	12.837	<i>davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr EUR 111.851,99 (2020 TEUR 151)</i> <i>davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr EUR 0,00 (2020 TEUR 0)</i>				
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN			23.324,47	21	3. Sonstige Verbindlichkeiten		475.006,57		433
D. AKTIVE LATENTE STEUERN			240.773,98	227	<i>davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr EUR 475.006,57 (2020 TEUR 433)</i> <i>davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr EUR 0,00 (2020 TEUR 0)</i> <i>davon aus Steuern EUR 1.473,40 (2020 TEUR 5)</i> <i>davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr EUR 1.473,40 (2020 TEUR 5)</i> <i>davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr EUR 0,00 (2020 TEUR 0)</i> <i>davon im Rahmen der sozialen Sicherheit EUR 1.867,70 (2020 TEUR 3)</i> <i>davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr EUR 1.867,70 (2020 TEUR 3)</i> <i>davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr EUR 0,00 (2020 TEUR 0)</i>				
					Summe Verbindlichkeiten			843.980,48	756
					<i>davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr EUR 817.975,61 (2020 TEUR 730)</i> <i>davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr EUR 26.004,87 (2020 TEUR 26)</i>				
			81.972.747,97	81.014	D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN			35.772,84	32
								81.972.747,97	81.014

ANHANG DER BLM Betriebs-Liegenschafts-Management GmbH

I. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Der Jahresabschluss der Gesellschaft wurde unter Anwendung der Rechnungslegungsbestimmungen des Unternehmensgesetzbuches in der zum Bilanzstichtag geltenden Fassung erstellt.

Der Jahresabschluss wurde unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung sowie unter Beachtung der Generalnorm, ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft zu vermitteln (§ 222 Abs. 2 UGB), aufgestellt.

Die Bilanzierung, die Bewertung und der Ausweis der einzelnen Posten des Jahresabschlusses wurden nach den allgemeinen Bestimmungen der §§ 189 bis 211 UGB unter Berücksichtigung der Sondervorschriften für Kapitalgesellschaften der §§ 221 bis 235 UGB vorgenommen.

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses wurden die Grundsätze der Vollständigkeit und der Willkürfreiheit eingehalten.

Bei der Bewertung wurde von der Fortführung des Unternehmens ausgegangen.

Bei Vermögensgegenständen und Schulden wurde der Grundsatz der Einzelbewertung angewendet.

Dem Vorsichtsprinzip wurde Rechnung getragen, indem insbesondere nur die am Abschlussstichtag verwirklichten Gewinne ausgewiesen werden. Alle erkennbaren Risiken und drohenden Verluste, die im laufenden Geschäftsjahr oder in einem früheren Geschäftsjahr entstanden sind, wurden berücksichtigt. Soweit die Bestimmung eines Wertes nur auf Basis von Schätzungen möglich ist, beruhen diese auf einer umsichtigen Beurteilung.

Die COVID-19 Pandemie hatte keine Auswirkungen auf die angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden.

Es wurden keinerlei COVID-19 Förderungen in Anspruch genommen.

Aufgrund der Positionierung der Gesellschaft, sind in diesem Zusammenhang keine nachhaltigen Auswirkungen auf die Umsatz- und Ertragssituation zu erwarten.

Hinsichtlich der Anwendung der Going-Concern-Prämisse ergeben sich durch die COVID-19 Situation keine Auswirkungen auf die Gesellschaft.

A. Bilanz

1. Anlagevermögen

Die Darstellung und die Entwicklung des Anlagevermögens gemäß § 226 Abs. 1 UGB ist gesondert in der Beilage 1 zu diesem Anhang dargestellt.

1.1. Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagevermögen

Das Anlagevermögen wurde zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten unter Berücksichtigung von Nebenkosten, abzüglich der bisher aufgelaufenen und im Geschäftsjahr 2021 planmäßig gemäß § 204 (1) UGB fortgeführten Abschreibungen bewertet. Nachträglich angefallene Anschaffungs- oder Herstellungskosten wurden auf die jeweilige Restnutzungsdauer abgeschrieben.

Zur Ermittlung der Abschreibungssätze wird generell die lineare Abschreibungsmethode gewählt.

Der Rahmen der Nutzungsdauer beträgt für die einzelnen Anlagegruppen:

a) Immaterielle Vermögensgegenstände	3 bis 5 Jahre
b) Gebäude und Bauten	40 bis 66,67 Jahre
c) Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	3 bis 8 Jahre

Geringwertige Wirtschaftsgüter im Sinne des § 13 EStG 1988 werden im Zugangsjahr jeweils zur Gänze abgeschrieben.

Bei Zugängen in der zweiten Jahreshälfte wurden entsprechend dem steuerlichen Bestimmungen nur die halbe Jahresabschreibung geltend gemacht.

1.2. Finanzanlagen

1.2.1. Anteile an verbundenen Unternehmen

Die Anteile an verbundenen Unternehmen wurden mit den Anschaffungskosten bzw. im Falle einer (dauerhaften) Wertminderung um eine außerplanmäßige Abschreibung vermindert bilanziert. Bei Wegfall der Wertminderung wird die außerplanmäßige Wertberichtigung entsprechend berichtigt und als Zuschlag ausgewiesen.

Gesellschaft	Sitz	Anteil am Kapital	Eigenkapital per 31.12.21	Jahresüberschuss 2021 Jahresfehlbetrag 2021
BLM-IG Bauträger GmbH	Wien	100 %	TEUR 24.811	TEUR 240
BLM New York 43 West 61st Street LLC	New York	100 %	TEUR 3.126	TEUR -67

1.2.2. Wertpapiere

Die Wertpapiere des Anlagevermögens sind grundsätzlich zu Anschaffungskosten bilanziert. Niedrigere Werte werden nur bei voraussichtlich dauernder Wertminderung angesetzt.

2. Umlaufvermögen

2.2. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände wurden mit den Anschaffungskosten bzw. dem Nennwert angesetzt. Allen erkennbaren Risiken, insbesondere Forderungsausfälle, wurde durch entsprechende Einzelwertberichtigungen Rechnung getragen.

3. Rechnungsabgrenzungsposten

Als Rechnungsabgrenzungsposten wurden Ausgaben vor dem Abschlussstichtag ausgewiesen, soweit sie Aufwand für eine bestimmte Zeit danach sind.

4. Latente Steuern

Latente Steuerschulden und Steueransprüche werden auf Basis der erwarteten Steuersätze ermittelt, die im Zeitpunkt der Erfüllung der Steuerbelastung oder -entlastung voraussichtlich Geltung haben werden.

5. Rückstellungen

5.1. Rückstellungen für Abfertigungen

Die Berechnung der Rückstellungen für Abfertigungen erfolgt nach vereinfachend nach finanzmathematischen Grundsätzen nach dem Teilwertverfahren und unter Zugrundelegung eines Rechnungszinssatzes von 1,35 % (VJ: 1,60 %) (Ableitung vom durchschnittlichen Zinssatz der letzten 7 Jahre einer 15 jährigen Sekundärmarktrendite entsprechend der Veröffentlichung der Deutschen Bundesbank, einer Gehaltssteigerung von 3,00 % (VJ: 2,00 %), sowie eines Pensionsantrittsalters von 65 Jahren.

5.2. Steuerrückstellungen

Bei den Steuerrückstellungen handelt es sich um die Rückstellung für noch nicht veranlagte Körperschaftsteuer.

5.3. Sonstige Rückstellungen

In den sonstigen Rückstellungen wurden unter Beachtung des Vorsichtsprinzips alle im Zeitpunkt der Bilanzerstellung erkennbaren Risiken und der Höhe oder dem Grunde nach ungewissen Verbindlichkeiten mit den Beträgen berücksichtigt, die nach bestmöglicher Schätzung zur Erfüllung der Verpflichtung aufgewendet werden müssen.

Rückstellungen aus Vorjahren wurden, soweit sie nicht verwendet wurden und der Grund für ihre Bildung weggefallen ist, über sonstige betriebliche Erträge aufgelöst.

6. Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten werden mit dem Erfüllungsbetrag unter Bedachtnahme auf den Grundsatz der Vorsicht ermittelt. Fremdwährungsverbindlichkeiten wurden mit dem Anschaffungskurs oder dem höheren Devisenbriefkurs zum Bilanzstichtag bewertet.

II. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

A. Bilanz

1. Anlagevermögen

Die Darstellung und die Entwicklung des Anlagevermögens gemäß § 226 Abs. 1 UGB ist gesondert in der Beilage 1 zu diesem Anhang dargestellt.

2. Latente Steuern

Zwischen den unternehmensrechtlichen und steuerrechtlichen Wertansätzen bestehen folgende Unterschiedsbeträge bzw. Steuerlatenzen:

	Aktiv 31.12.2021	Passiv 31.12.2021	Aktiv 31.12.2020	Passiv 31.12.2020	Bewegung 2021
Anlagevermögen	888.288,39		835.579,99		52.708,40
Rückstellungen für Abfertigungen	74.807,55		74.527,47		280,08
Summe aktive/passive Unterschiedsbeträge	963.095,94		910.107,46		52.988,48
Aktive (+) / passive (-) latente Steuerabgrenzung 25%	240.773,98		227.526,86		13.247,12

3. Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen setzen sich wie folgt zusammen:

Bezeichnung	31.12.2021 EUR	31.12.2020 TEUR
Gutachten	39.850,00	22
Urlaub	12.672,85	12
Wirtschaftsprüfung	5,500,00	8
Steuerberatung	1.900,00	2
Rechts- und Beratungskosten	0,00	0
Sonstige	333.092,94	48
Insgesamt	393.015,79	92

4. Verbindlichkeiten

Da keinerlei Verbindlichkeiten mit einer Laufzeit größer 5 Jahre existieren, entfällt die Aufgliederung der Verbindlichkeiten gemäß § 237 Abs. 1 Z 5 UGB.

B. Gewinn- und Verlustrechnung

Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde gemäß § 231 Abs. 2 UGB nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

III. Sonstige Angaben

1. Personalstand

Die stichtagsbezogene Zahl der Arbeitnehmer betrug 1 (im VJ: 2). Eine Hausbesorgerin in Salzburg ist mit 01.06.2021 Pension gegangen.

Die verbleibende Arbeitnehmerin ist Hausbesorgerin, die Kosten wurden zur Gänze weiterverrechnet.

2. Gruppenbesteuerung

Die Gesellschaft ist seit dem Geschäftsjahr 2005 Gruppenträger einer steuerlichen Unternehmensgruppe iSd § 9 KStG. Zur Vermeidung von ungerechtfertigten Vor- oder Nachteilen aufgrund der Anwendung der steuerlichen Bestimmungen des § 9 KStG wurde mit allen Gruppenmitgliedern eine Gruppen- und Steuerausgleichsvereinbarung abgeschlossen. Diese Vereinbarung sieht als Grundsatz die Belastungsmethode (Stand-Alone-Methode) vor, wobei keine negativen Steuerumlagen verrechnet werden. Vielmehr werden an den Gruppenträger überrechnete Verluste bei diesem nur intern vorgemerkt und mit späteren positiven Steuerumlagen gegengerechnet. Für den Fall dass ein Gruppenmitglied aus der Unternehmensgruppe ausscheidet, bevor allfällige überrechnete Verluste ausgeglichen wurden, ist ein Schlussausgleich mit Ausgleichszahlungen des Gruppenträgers vorgesehen.

Die Gruppenvereinbarung beinhaltet ferner detaillierte Regelungen zur Fälligkeit der Steuerumlagen, Verzinsungen sowie zu Dokumentations- und Informationspflichten im Zusammenhang mit der Unternehmensgruppe.

Aufgrund der abgeschlossenen Gruppenvereinbarungen und der Überrechnung der steuerlichen Ergebnisse ergibt sich für die BLM Betriebs-Liegenschafts-Management GmbH folgender Steueraufwand:

	2021	2020
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag und aus Steuerumlagen, davon		
Körperschaftsteueraufwand 2021	-506.000,00	-606.500,00
Körperschaftsteuer Vorjahre	0,00	-20,647,00
Latente Steuer	13.247,12	41.741,38
Steuerumlagen von Gruppenmitgliedern	343.320,69	429.096,33
Gesamt	<u>-149.432,19</u>	<u>-156.309,29</u>

3. Geschäftsführung

Die Geschäftsführung setzte sich im Geschäftsjahr 2021 aus folgenden Personen zusammen:

Frau Mag. Barbara NÖSSLINGER, Wien (bis 30.04.2021 & von 02.07.2021 bis 31.10.2021)

Herr MMag. Dr. Hubert VÖGEL, Wien (seit 01.05.2021)

Frau Mag. Karin ASSEM-HONSIK, Wien (bis 25.06.2021)

Herr Mag. Paul GRASSEL, Wien (seit 01.11.2021)

Der Aufsichtsrat setzt sich im Geschäftsjahr 2021 aus folgenden Personen zusammen:

Dir. DDr. Eduard Schock Vorsitzender

Vize-Gouverneur Univ. Prof. MMag. Dr. Gottfried Haber, Stellvertreter des Vorsitzenden

Dir. DI Dr. Thomas Steiner

DI Martin Roth

Für die Tätigkeit der Aufsichtsräte im Geschäftsjahr 2021 wurden Gesamtvergütungen von EUR 11.000,00 (VJ: TEUR 11) gewährt.

4. Konzernabschluss

Die Gesellschaft ist aufgrund des Unterschreitens der maßgeblichen Größenmerkmale des § 246 UGB von der Aufstellung eines Konzernabschlusses befreit. Die Gesellschaft ist ein verbundenes Unternehmen (Tochterunternehmen) der Oesterreichischen Nationalbank, Wien, die gem. § 67 (3) Nationalbankgesetz 1984 idF BGBl Nr60/1998 von der Erstellung eines Konzernabschlusses befreit ist.

Wien, am 28. März 2022

Die Geschäftsführung:

MMag. Dr. Hubert VÖGEL

Mag. Paul GRASSEL

ANLAGENSPIEGEL GEMÄSS § 226 (1) UGB PER 31. DEZEMBER 2021

	Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten					kumulierte Abschreibungen				Buchwert	Buchwert
	Vortrag	Zugänge	Umbuchungen	Abgänge	Stand	Vortrag	Zugänge	Abgänge	Stand	31.12.2021	31.12.2020
	1.1.2021				31.12.2021	1.1.2021			31.12.2021		
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
ANLAGEVERMÖGEN											
I. Immaterielle Vermögensgegenstände											
Konzessionen, Rechte	105.435,88	0,00	0,00	0,00	105.435,88	105.435,88	0,00	0,00	105.435,88	0,00	0,00
II. Sachanlagen											
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten, einschließlich der Bauten auf fremdem Grund											
Grundwert	12.957.145,55	0,00	0,00	7.543,40	12.949.602,15	0,00	0,00	0,00	0,00	12.949.602,15	12.957.145,55
Gebäudewert	57.068.743,50	84.216,74	52.090,04	30.043,26	57.175.007,02	25.443.390,04	1.718.911,27	12.392,95	27.149.908,36	30.025.098,66	31.625.353,46
	70.025.889,05	84.216,74	52.090,04	37.586,66	70.124.609,17	25.443.390,04	1.718.911,27	12.392,95	27.149.908,36	42.974.700,81	44.582.499,01
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	844.423,42	19.140,05	7.980,00	0,00	871.543,47	797.426,47	15.078,81	0,00	812.505,28	59.038,19	46.996,95
3. Geleistete Anzahlungen und Anlagen in Bau	473.181,26	91.415,50	-60.070,04	85.230,46	419.296,26	0,00	0,00	0,00	0,00	419.296,26	473.181,26
4. Geringwertige Vermögensgegenstände	0,00	318,04	0,00	318,04	0,00	0,00	318,04	318,04	0,00	0,00	0,00
	71.343.493,73	195.090,33	0,00	123.135,16	71.415.448,90	26.240.816,51	1.734.308,12	12.710,99	27.962.413,64	43.453.035,26	45.102.677,22
III. Finanzanlagen											
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	22.824.368,40	0,00	0,00	0,00	22.824.368,40	434.525,08	0,00	0,00	434.525,08	22.389.843,32	22.389.843,32
2. Wertpapiere (Wertrechte) des Anlagevermögens	436.037,00	0,00	0,00	436.037,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	436.037,00
	23.260.405,40	0,00	0,00	436.037,00	22.824.368,40	434.525,08	0,00	0,00	434.525,08	22.389.843,32	22.825.880,32
	94.709.335,01	195.090,33	0,00	559.172,16	94.345.253,18	26.780.777,47	1.734.308,12	12.710,99	28.502.374,60	65.842.878,58	67.928.557,54