

# JAHRESABSCHLUSS FÜR ZWECKE DER OFFENLEGUNG


## BLM Betriebs-Liegenschafts- Management GmbH, Wien zum 31. Dezember 2018


**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 ... 01/08/19 .....

  
.....  
Dir. Ing. Hermann KLEIN  
(geb 24.02.1963)

  
.....  
Mag. Karin ASSEM-HONSIK  
(geb 23.03.1966)

**B I L A N Z ZUM 31. DEZEMBER 2018**

A K T I V A					P A S S I V A				
	EUR	EUR	Stand 31.12.2018 EUR	Stand 31.12.2017 TEUR		EUR	EUR	Stand 31.12.2018 EUR	Stand 31.12.2017 TEUR
<b>A. ANLAGEVERMÖGEN</b>					<b>A. EIGENKAPITAL</b>				
I. Immaterielle Vermögensgegenstände					I. Eingefordertes und eingezahltes Stammkapital		40.000,00		40
Konzessionen, Rechte		2.950,01		5	Übernommenes Stammkapital EUR 40.000,00 (2017 TEUR 40)				
II. Sachanlagen					II. Kapitalrücklagen				
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten, einschließlich der Bauten auf fremdem Grund <i>davon Grundwert EUR 9.867.372,19 (2017 TEUR 9.885)</i>	39.917.414,02			41.388	1. Gebundene	60.000,00			60
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	48.648,30			50	2. Nicht gebundene	72.224.569,99			72.225
3. Geleistete Anzahlungen und Anlagen in Bau	246.819,63			121			72.284.569,99		72.285
		40.212.881,95		41.559	III. Gewinnrücklagen (Andere (freie) Rücklagen)		1.950.000,00		1.250
III. Finanzanlagen					IV. Bilanzgewinn	1.454.119,48			741
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	19.197.060,42			19.197	<i>davon Gewinnvortrag EUR 740.961,15 (2017 TEUR 1.296)</i>			75.728.689,47	74.316
2. Wertpapiere (Wertrechte) des Anlagevermögens	436.037,00			436	<b>B. RÜCKSTELLUNGEN</b>				
		19.633.097,42		19.633	1. Rückstellungen für Abfertigungen		66.585,52		62
		59.848.929,38		61.197	2. Steuerrückstellungen		422.375,00		0
<b>B. UMLAUFVERMÖGEN</b>					3. Sonstige Rückstellungen		76.022,51		82
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände							564.983,03		144
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	66.337,37			96	<b>C. VERBINDLICHKEITEN</b>				
<i>davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr EUR 0,00 (2017 TEUR 0)</i>					1. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		375.333,43		316
2. Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen	390.720,27			390	<i>davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr EUR 321.857,82 (2017 TEUR 234)</i>				
<i>davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr EUR 0,00 (2017 TEUR 0)</i>					<i>davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr EUR 53.475,61 (2017 TEUR 82)</i>				
3. Sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände	98.842,87			1.176	2. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen		133.962,64		330
<i>davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr EUR 0,00 (2017 TEUR 0)</i>					<i>davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr EUR 133.962,64 (2017 TEUR 330)</i>				
		555.900,51		1.662	<i>davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr EUR 0,00 (2017 TEUR 0)</i>				
II. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	16.533.426,60			12.449	3. Sonstige Verbindlichkeiten		352.569,07		345
		17.089.327,11		14.111	<i>davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr EUR 352.569,07 (2017 TEUR 345)</i>				
<b>C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>			86.416,21	35	<i>davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr EUR 0,00 (2017 TEUR 0)</i>				
<b>D. AKTIVE LATENTE STEUERN</b>			144.282,76	115	<i>davon aus Steuern EUR 1.632,97 (2017 TEUR 5)</i>				
					<i>davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr EUR 1.632,97 (2017 TEUR 5)</i>				
					<i>davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr EUR 0,00 (2017 TEUR 0)</i>				
					<i>davon im Rahmen der sozialen Sicherheit EUR 2.967,06 (2017 TEUR 3)</i>				
					<i>davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr EUR 2.967,06 (2017 TEUR 3)</i>				
					<i>davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr EUR 0,00 (2017 TEUR 0)</i>				
					Summe Verbindlichkeiten			861.865,14	991
					<i>davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr EUR 808.389,53 (2017 TEUR 909)</i>				
					<i>davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr EUR 53.475,61 (2017 TEUR 82)</i>				
			77.168.955,46	75.458	<b>D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>			13.417,82	7
								77.168.955,46	75.458

Kevin Asem-Hausik

# **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 Vorsichtsgrundsatz 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.

## **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 2018 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 31.12.18	Jahresüberschuss 2018
BLM-IG Bauträger GmbH	Wien	100 %	TEUR 23.861	TEUR 345

##### 1.2.2. Wertpapiere

Bei den im Anlagespiegel sowie der Bilanz ausgewiesenen Wertpapieren des Anlagevermögens, handelt es sich um Partizipationsscheine.

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 vereinfachend nach finanzmathematischen Grundsätzen nach dem Teilwertverfahren und unter Zugrundelegung eines Rechnungszinssatzes von 2,32 % (Ableitung vom durchschnittlichen Zinssatz der letzten 7 Jahre einer 15 jährigen Sekundärmarktrendite entsprechend der Veröffentlichung der Deutschen Bundesbank), einer Gehaltssteigerung von 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 31.12.2018	Passiv 31.12.2018	Aktiv 31.12.2017	Passiv 31.12.2017	Bewegung 2018
Anlagevermögen	510.545,52		385.803,50		124.742,02
Rückstellungen für Abfertigungen	66.585,52		72.346,49		-5.760,97
Summe aktive/passive Unterschiedsbeträge	577.131,04		458.149,99		118.981,05
Aktive (+) / passive (-) latente Steuerabgrenzung 25%	144.282,76		114.537,50		29.745,26

### 3. Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen setzen sich wie folgt zusammen:

Bezeichnung	31.12.2018 EUR	31.12.2017 TEUR
Wirtschaftsprüfung	5.338,80	4
Rechts- und Beratungskosten	0,00	25
Steuerberatung	1.800,00	2
Urlaub	14.783,71	16
Gutachten	39.000,00	0
Sonstige	15.100,00	36
Insgesamt	76.022,51	82

### 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 2 (im VJ: 2).

Die Arbeitnehmer sind Hausbesorger und 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:

	2018	2017
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag und aus Steuerumlagen, davon		
Körperschaftsteueraufwand 2018	-895.375,00	-666.461,52
Körperschaftsteuer Vorjahre	7.663,70	0,00
Auflösung Steuerrückstellung	0,00	11.445,98
Latente Steuer	29.745,26	47.947,78
Steuerumlagen von Gruppenmitgliedern	382.169,00	390.451,49
Gesamt	<u>-475.797,04</u>	<u>-216.616,27</u>



### 3. Geschäftsführung

Die Geschäftsführung setzte sich im Geschäftsjahr 2018 aus folgenden Personen zusammen:

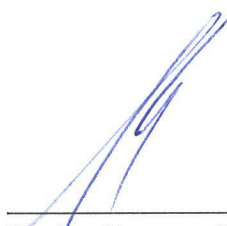
Herrn Dir. Ing. Hermann KLEIN, Wien  
Frau Mag. Karin ASSEM-HONSIK, Wien

### 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 22. Februar 2019

Die Geschäftsführung:



---

Dir. Ing. Hermann KLEIN



---

Mag. Karin ASSEM-HONSIK

**ANLAGENSPIEGEL GEMÄSS § 226 (1) UGB PER 31. DEZEMBER 2018**

	Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten					kumulierte Abschreibungen				Buchwert	Buchwert
	Vortrag	Zugänge	Umbuchungen	Abgänge	Stand	Vortrag	Zugänge	Abgänge	Stand	31.12.2018	31.12.2017
	1.1.2018				31.12.2018	1.1.2018			31.12.2018		
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
<b>ANLAGEVERMÖGEN</b>											
I. Immaterielle Vermögensgegenstände											
Konzessionen, Rechte	105.435,88	0,00	0,00	0,00	105.435,88	100.519,20	1.966,67	0,00	102.485,87	2.950,01	4.916,68
II. Sachanlagen											
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten, einschließlich der Bauten auf fremdem Grund											
Grundwert	9.885.091,34	17.873,58	65.180,45	100.773,19	9.867.372,18	0,00	0,00	0,00	0,00	9.867.372,18	9.885.091,34
Gebäudewert	52.884.214,28	175.556,72	2.740,00	761.551,81	52.300.959,19	21.381.402,48	1.589.440,94	719.926,07	22.250.917,35	30.050.041,84	31.502.811,80
	62.769.305,62	193.430,30	67.920,45	862.325,00	62.168.331,37	21.381.402,48	1.589.440,94	719.926,07	22.250.917,35	39.917.414,02	41.387.903,14
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.124.553,22	14.550,00	0,00	322.958,97	816.144,25	1.074.347,89	15.555,70	322.407,64	767.495,95	48.648,30	50.205,33
3. Geleistete Anzahlungen und Anlagen in Bau	121.496,03	193.244,05	-67.920,45	0,00	246.819,63	0,00	0,00	0,00	0,00	246.819,63	121.496,03
4. Geringwertige Vermögensgegenstände	0,00	628,65	0,00	628,65	0,00	0,00	628,65	628,65	0,00	0,00	0,00
	64.015.354,87	401.853,00	0,00	1.185.912,62	63.231.295,25	22.455.750,37	1.605.625,29	1.042.962,36	23.018.413,30	40.212.881,95	41.559.604,50
III. Finanzanlagen											
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	19.197.060,42	0,00	0,00	0,00	19.197.060,42	0,00	0,00	0,00	0,00	19.197.060,42	19.197.060,42
2. Wertpapiere (Wertrechte) des Anlagevermögens	436.037,00	0,00	0,00	0,00	436.037,00	0,00	0,00	0,00	0,00	436.037,00	436.037,00
	19.633.097,42	0,00	0,00	0,00	19.633.097,42	0,00	0,00	0,00	0,00	19.633.097,42	19.633.097,42
	83.753.888,17	401.853,00	0,00	1.185.912,62	82.969.828,55	22.556.269,57	1.607.591,96	1.042.962,36	23.120.899,17	59.848.929,38	61.197.618,60