

JAHRESABSCHLUSS FÜR ZWECKE DER OFFENLEGUNG

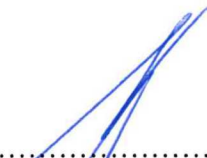
**BLM Betriebs-Liegenschafts-
Management GmbH, Wien
zum 31. Dezember 2019**


**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 31.8.2020


.....
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 2019

AKTIVA

	EUR	EUR	Stand 31.12.2019 EUR	Stand 31.12.2018 TEUR
A. ANLAGEVERMÖGEN				
I. Immaterielle Vermögensgegenstände				
Konzessionen, Rechte		983,34		3
II. Sachanlagen				
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten, einschließlich der Bauten auf fremdem Grund <i>davon Grundwert EUR 9.854.700,39 (2018 TEUR 9.867)</i>	38.820.410,59			39.917
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	43.188,44			49
3. Geleistete Anzahlungen und Anlagen in Bau	<u>477.214,95</u>			247
		39.340.813,98		40.213
III. Finanzanlagen				
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	22.824.368,40			19.197
2. Wertpapiere (Wertrechte) des Anlagevermögens	<u>436.037,00</u>			436
		<u>23.260.405,40</u>		<u>19.633</u>
			62.602.202,72	<u>59.849</u>
B. UMLAUFVERMÖGEN				
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen <i>davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr EUR 0,00 (2018 TEUR 0)</i>	83.629,04			66
2. Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen <i>davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr EUR 0,00 (2018 TEUR 0)</i>	1.805.994,38			391
3. Sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände <i>davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr EUR 0,00 (2018 TEUR 0)</i>	<u>45.031,50</u>			99
		1.934.654,92		556
II. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		<u>16.093.526,00</u>		<u>16.533</u>
			18.028.180,92	<u>17.089</u>
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN			74.112,21	87
D. AKTIVE LATENTE STEUERN			185.785,48	144
			<u>80.890.281,33</u>	<u>77.169</u>

PASSIVA

	EUR	EUR	Stand 31.12.2019 EUR	Stand 31.12.2018 TEUR
A. EIGENKAPITAL				
I. Eingefordertes und eingezahltes Stammkapital		40.000,00		40
Übommenes Stammkapital EUR 40.000,00 (2018 TEUR 40)				
II. Kapitalrücklagen				
1. Gebundene	60.000,00			60
2. Nicht gebundene	<u>75.851.869,17</u>			72.225
		75.911.869,17		72.285
III. Gewinnrücklagen (Andere (freie) Rücklagen)		3.350.000,00		1.950
IV. Bilanzgewinn		476.575,10		1.454
<i>davon Gewinnvortrag EUR 1.454.119,48 (2018 TEUR 741)</i>			79.778.444,27	<u>75.729</u>
B. RÜCKSTELLUNGEN				
1. Rückstellungen für Abfertigungen		69.915,62		67
2. Steuerrückstellungen		218.999,00		422
3. Sonstige Rückstellungen		<u>58.382,13</u>		76
			347.296,75	<u>565</u>
C. VERBINDLICHKEITEN				
1. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		88.576,17		375
<i>davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr EUR 61.739,00 (2018 TEUR 322)</i>				
<i>davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr EUR 26.837,17 (2018 TEUR 53)</i>				
2. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen		279.676,96		134
<i>davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr EUR 279.676,96 (2018 TEUR 134)</i>				
<i>davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr EUR 0,00 (2018 TEUR 0)</i>				
3. Sonstige Verbindlichkeiten		347.312,35		353
<i>davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr EUR 347.312,35 (2018 TEUR 353)</i>				
<i>davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr EUR 0,00 (2018 TEUR 0)</i>				
<i>davon aus Steuern EUR 5.636,42 (2018 TEUR 2)</i>				
<i>davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr EUR 5.636,42 (2018 TEUR 2)</i>				
<i>davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr EUR 0,00 (2018 TEUR 0)</i>				
<i>davon im Rahmen der sozialen Sicherheit EUR 2.995,25 (2018 TEUR 3)</i>				
<i>davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr EUR 2.995,25 (2018 TEUR 3)</i>				
<i>davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr EUR 0,00 (2018 TEUR 0)</i>				
Summe Verbindlichkeiten			715.565,48	<u>862</u>
<i>davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr EUR 688.728,31 (2018 TEUR 809)</i>				
<i>davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr EUR 26.837,17 (2018 TEUR 53)</i>				
D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN			48.974,83	13
			<u>80.890.281,33</u>	<u>77.169</u>

Karin Assen-Hausich

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 2019 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 den 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 31.12.19	Jahresüberschuss 2019 Jahresfehlbetrag 2019
BLM-IG Bauträger GmbH	Wien	100 %	TEUR 24.193	TEUR 332
BLM New York 43 West 61st Street LLC	New York	100%	USD 4.000.010	TEUR -370

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 1,97 % (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.** Steuerlatenz

	Aktiv 31.12.2019	Passiv 31.12.2019	Aktiv 31.12.2018	Passiv 31.12.2018	Bewegung 2019
Anlagevermögen	673.226,30	0,00	510.545,52	0,00	162.680,78
Rückstellungen für Abfertigungen	69.915,62	0,00	66.585,52	0,00	3.330,10
Summe aktive/passive Unterschiedsbeträge	743.141,92	0,00	577.131,04	0,00	166.010,88
Aktive (+) passive (-) latente Steuerabgrenzung 25%	185.785,48	0,00	144.282,76	0,00	41.502,72

3. Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen setzen sich wie folgt zusammen:

Bezeichnung	31.12.2019 EUR	31.12.2018 TEUR
Urlaub	12.151,33	15
Wirtschaftsprüfung	5.838,80	5
Rechts- und Beratungskosten	3.700,00	0
Steuerberatung	1.900,00	2
Sonstige	34.792,00	54
Insgesamt	58.382,13	76

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:

Steuern vom Einkommen und vom Ertrag und aus Steuerumlagen, davon	2019	2018
Körperschaftsteueraufwand 2019	-489.655,00	-895.375,00
Körperschaftsteuer Vorjahre	0,00	7.663,70
Auflösung Steuerrückstellung	0,00	0,00
Latente Steuer	41.502,72	29.745,26
Steuerumlagen von Gruppenmitgliedern	305.500,00	382.169,00
Gesamt	<u>-142.652,28</u>	<u>-475.797,04</u>

3. Geschäftsführung

Die Geschäftsführung setzte sich im Geschäftsjahr 2019 aus folgenden Personen zusammen:

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

Der Aufsichtsrat setzt sich im Geschäftsjahr 2019 aus folgenden Personen zusammen:

Dir. DDr. Eduard Schock (seit 11.7.2019) Vorsitzender
Vize-Gouverneur Univ. Prof. MMag. Dr. Gottfried Haber (seit 11.7.2019) Stellvertreter des Vorsitzenden
Dir. DI Dr. Thomas Steiner (seit 25.6.2019)
AL Mag. Barbara Nösslinger
DI Martin Roth
Dir. Mag. Dr. Kurt Pribil (bis 10.7.2019)
Vize-Gouverneur Mag. Andreas Ittner (bis 10.7.2019)
Dir. Mag. Dr. Peter Mooslechner (bis 30.4.2019)


Für die Tätigkeit der Aufsichtsräte im Geschäftsjahr 2019 wurden Gesamtvergütungen von EUR 11.000,00 (VJ: TEUR 13) 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 Nr 60/1998 von der Erstellung eines Konzernabschlusses befreit ist.

Wien, am 28. Februar 2020

Die Geschäftsführung:



Dir. Ing. Hermann KLEIN



Mag. Karin ASSEM-HONSIK

ANLAGENSPIEGEL GEMÄSS §226 (1) UGB PER 31. DEZEMBER 2019

	Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten					kumulierte Abschreibungen				Buchwert	Buchwert
	Vortrag	Zugänge	Umbuchungen	Abgänge	Stand	Vortrag	Zugänge	Abgänge	Stand	31.12.2019	31.12.2018
	1.1.2019				31.12.2019	1.1.2019			31.12.2019		
	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	102.485,87	1.966,67	0,00	104.452,54	983,34	2.950,01
II. Sachanlagen											
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten, einschließlich der Bauten auf fremdem Grund											
Grundwert	9.867.372,18	0,00	0,00	12.671,79	9.854.700,39	0,00	0,00	0,00	0,00	9.854.700,39	9.867.372,18
Gebäudewert	52.300.959,19	499.260,37	147.764,42	213.535,41	52.734.448,57	22.250.917,35	1.610.026,96	92.205,94	23.768.738,37	28.965.710,20	30.050.041,84
	62.168.331,37	499.260,37	147.764,42	226.207,20	62.589.148,96	22.250.917,35	1.610.026,96	92.205,94	23.768.738,37	38.820.410,59	39.917.414,02
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	816.144,25	8.779,21	0,00	0,00	824.923,46	767.495,95	14.239,07	0,00	781.735,02	43.188,44	48.648,30
3. Geleistete Anzahlungen und Anlagen in Bau	246.819,63	378.159,74	-147.764,42	0,00	477.214,95	0,00	0,00	0,00	0,00	477.214,95	246.819,63
4. Geringwertige Vermögensgegenstände	0,00	400,00	0,00	400,00	0,00	0,00	400,00	400,00	0,00	0,00	0,00
	63.231.295,25	886.599,32	0,00	226.607,20	63.891.287,37	23.018.413,30	1.624.666,03	92.605,94	24.550.473,39	39.340.813,98	40.212.881,95
III. Finanzanlagen											
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	19.197.060,42	3.627.307,98	0,00	0,00	22.824.368,40	0,00	0,00	0,00	0,00	22.824.368,40	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	3.627.307,98	0,00	0,00	23.260.405,40	0,00	0,00	0,00	0,00	23.260.405,40	19.633.097,42
	82.969.828,55	4.513.907,30	0,00	226.607,20	87.257.128,65	23.120.899,17	1.626.632,70	92.605,94	24.654.925,93	62.602.202,72	59.848.929,38