

JAHRES- ABSCHLUSS 2015

4 lifes Immo GmbH

1200 Wien , Kornhäuselgasse 9/83

StB MMag. Florian Dürauer

WT-Code: 224966 www.duerauer.info
1170 Wien Clemens Hofbauer Platz 13/35

Inhaltsverzeichnis

Rechtliche Verhältnisse	1 - 2
Bilanz zum 31. Dezember 2015	3
Gewinn- und Verlustrechnung 11. Juni 2015 bis 31. Dezember 2015	4
Anhang	5 - 8
Bilanz zum 31. Dezember 2015	9 - 10
Gewinn- und Verlustrechnung 11. Juni 2015 bis 31. Dezember 2015	11 - 12
Anlagenspiegel	13
Anlagenverzeichnis	14 - 15
Forderungenspiegel	16
Rückstellungen	17
Verbindlichkeitspiegel	18
Umsatzsteuererklärung	19 - 21
Hauptberechnungsblatt U1	22
Körperschaftsteuererklärung	23 - 27
Hauptberechnungsblatt K1	28
Beilage zur KöSt (Gruppenbesteuerung)	29 - 33

1. Gesellschaftsrechtliche Verhältnisse

Firma:	4 lifes Immo GmbH
Firmenbuchgericht:	Handelsgericht Wien
Firmenbuchnummer:	FN 435072m
Gesellschaftsvertrag:	Errichtungserklärung vom 27.05.2016
Rechtsform:	Gesellschaft mit beschränkter Haftung
Sitz:	Wien
Geschäftsanschrift:	Kornhäuselgasse 9/83, 1200 Wien
Gegenstand des Unternehmens:	Vermietung und Verpachtung
Stammkapital:	35.000,- EUR, zur Hälfte eingezahlt
Stichtag für den Jahresabschluss:	31. Dezember
Vertretungsbefugnis:	Die Gesellschaft wird durch den Geschäftsführer selbständig vertreten
Geschäftsführer:	RA MMag. Christian Aichinger, geb. 16.03.1982, vertritt seit 11.06.2015 selbständig
Gesellschafter:	Christian Aichinger Rechtsanwalts GmbH, FN 416142z, HG Wien (Gesellschaftsanteil: 100 %)

2. Steuerrechtliche Verhältnisse

Die Gesellschaft ist unter der Steuernummer 567/3236 beim Finanzamt Wien 2/20/21/22 erfasst. Im Berichtsjahr erfolgte keine Betriebsprüfung.

Laut Gruppenfeststellungsbescheid des Finanzamts Wien 2/20/21/22 vom 17.07.2015 ist die Gesellschaft Gruppenmitglied der Unternehmensgruppe der Gruppenträgerin Christian Aichinger Rechtsanwalts GmbH (FN 416142z, St-Nr: 12 543/6386).

Die Gesellschaft macht keine steuerlichen Begünstigungen aufgrund der Verfolgung gemeinnütziger Zwecke geltend.

Nachfolgend ist die Zusammensetzung und die Entwicklung des gemäß § 4 Abs 12 EStG zu führenden Einlagenevidenzkontos für das Berichtsjahr dargestellt.

	Anfangs- stand	Zugang	Um- buchung	Abgang	End- stand
	€	€	€	€	€
Stammkapital	0,00	17.500,00	0,00	0,00	17.500,00
Kapitalrücklagen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Gewinnrücklagen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Bilanzgewinn	0,00	0,00	0,00	17.658,73	17.658,73
Summe Einlagen	0,00	17.500,00	0,00	17.658,73	-158,73

Aktiva	31.12.2015	31.12.2014	Passiva	31.12.2015	31.12.2014
	€	€		€	€
A. Anlagevermögen			A. Negatives Eigenkapital		
I. Sachanlagen			I. Stammkapital	35.000,00	0,00
1. Bauten	796.450,99	0,00	nicht eingeforderte ausstehende Einlage	<u>-17.500,00</u>	<u>0,00</u>
				17.500,00	0,00
B. Umlaufvermögen			II. Bilanzverlust	<u>-17.658,73</u>	<u>0,00</u>
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				-158,73	0,00
1. Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen	5.886,00	0,00	B. Rückstellungen		
davon sonstige	<u>5.886,00</u>	<u>0,00</u>	1. sonstige Rückstellungen	832,00	0,00
2. sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände	<u>1.934,98</u>	<u>0,00</u>			
	7.820,98	0,00	C. Verbindlichkeiten		
II. Guthaben bei Kreditinstituten	<u>5.587,21</u>	<u>0,00</u>	1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	561.408,94	0,00
	13.408,19	0,00	2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.200,00	0,00
			3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	13.000,00	0,00
			davon sonstige	<u>13.000,00</u>	<u>0,00</u>
			4. sonstige Verbindlichkeiten	233.576,97	0,00
			davon aus Steuern	<u>1.076,97</u>	<u>0,00</u>
				809.185,91	0,00
Summe Aktiva	809.859,18	0,00	Summe Passiva	809.859,18	0,00

	2015 €	2014 €
1. Umsatzerlöse	15.896,72	0,00
2. sonstige betriebliche Erträge		
a) übrige	4.562,25	0,00
3. Abschreibungen		
a) auf Sachanlagen	5.949,88	0,00
4. sonstige betriebliche Aufwendungen		
a) Steuern, soweit sie nicht unter Steuern vom Einkommen und vom Ertrag fallen	12.860,16	0,00
b) übrige	10.802,22	0,00
	23.662,38	0,00
5. Zwischensumme aus Z 1 bis 4 (Betriebserfolg)	-9.153,29	0,00
6. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	14.391,44	0,00
7. Zwischensumme aus Z 6 bis 6 (Finanzerfolg)	-14.391,44	0,00
8. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	-23.544,73	0,00
9. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-5.886,00	0,00
10. Jahresfehlbetrag	-17.658,73	0,00
11. Jahresverlust	-17.658,73	0,00
12. Bilanzverlust	-17.658,73	0,00

1. Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

1.1. Allgemeines

Der Jahresabschluss wird unter Beachtung der Grundsätze ordnungsgemäßer Buchführung sowie unter Beachtung der Generalnorm, ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Unternehmens zu vermitteln, aufgestellt.

Bei der Ermittlung des Jahresabschlusses wird der Grundsatz der Vollständigkeit eingehalten.

Die Bilanzierung, die Bewertung und der Ausweis der einzelnen Posten des Jahresabschlusses werden nach den allgemeinen Bestimmungen der §§ 196 bis 211 UGB unter Berücksichtigung der Sondervorschriften für Kapitalgesellschaften gemäß §§ 222 ff UGB vorgenommen.

Bei der Bewertung der einzelnen Vermögensgegenstände und Schulden wird der Grundsatz der Einzelbewertung beachtet und eine Fortführung des Unternehmens unterstellt.

Dem Vorsichtsprinzip wird dadurch Rechnung getragen, dass nur die am Abschlussstichtag verwirklichten Gewinne ausgewiesen werden. Alle erkennbaren Risiken und drohenden Verluste wurden berücksichtigt.

Bei der Gesellschaft handelt es sich um eine kleine Kapitalgesellschaft im Sinn des § 221 Abs 1 UGB. Die größenabhängigen Erleichterungen gemäß § 242 Abs 2 UGB für kleine Gesellschaften mit beschränkter Haftung werden in Anspruch genommen.

1.2. Anlagevermögen

Die Sachanlagen werden zu Anschaffungskosten, vermindert um planmäßige Abschreibungen, bewertet. Im Berichtsjahr sind keine Sachanlagen angeschafft worden.

Geringwertige Vermögensgegenstände mit einem Einzelanschaffungswert von bis zu

EUR 400,00 werden im Zugangsjahr voll abgeschrieben.

Bei voraussichtlich dauernder Wertminderung erfolgt eine außerplanmäßige Abschreibung auf den niedrigeren beizulegenden Wert.

1.3. Umlaufvermögen

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände werden mit dem Nennwert bilanziert, soweit nicht im Fall erkennbarer Einzelrisiken der niedrigere beizulegende Wert anzusetzen ist.

1.4. Rückstellungen

Rückstellungen werden unter Bedachtnahme auf den Vorsichtsprinzip nach vernünftiger kaufmännischer Einschätzung gebildet.

1.5. Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten sind mit ihrem Rückzahlungsbetrag unter Bedachtnahme auf den Grundsatz der Vorsicht angesetzt.

2. Erläuterungen zu den Posten der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung

2.1. Bilanz

Die Zusammensetzung der einzelnen Bilanzposten ist aus dem angeschlossenen Kontennachweis zu ersehen.

Die Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens ist im angeschlossenen Anlagenspiegel dargestellt.

Die Restlaufzeiten der Forderungen sind im angeschlossenen Forderungsspiegel dargestellt.

Die Entwicklung der Rückstellungen ist aus dem angeschlossenen Rückstellungsspiegel zu ersehen.

Die Entwicklung der Verbindlichkeiten ist aus dem angeschlossenen Verbindlichkeitspiegel zu ersehen.

2.2. Gewinn- und Verlustrechnung

Bei der Darstellung der Gewinn- und Verlustrechnung wurde die Gliederung nach § 231 Abs. 2 UGB, das ist das Gesamtkostenverfahren, angewendet.

Die Zusammensetzung der einzelnen Posten der Gewinn- und Verlustrechnung ist aus dem angeschlossenen Kontennachweis zu ersehen.

3. Angaben zum negativen Eigenkapital gem. § 225 Abs 1 UGB

Eine insolvenzrechtliche Überschuldung liegt nicht vor, weil von den Gläubigern Mag. Martin Hausmaninger und MMag. Christian Aichinger für deren Forderungen in Höhe von insgesamt EUR 232.500,- eine Nachrangigkeitserklärung gemäß § 67 Abs 3 IO abgegeben wurde, sodass deren Forderungen für Zwecke der Berechnung der insolvenzrechtlichen Überschuldung nicht anzusetzen sind.

4. Sonstige Angaben

Von der Gesellschaft wurden im Geschäftsjahr keine Angestellten beschäftigt und hat der Geschäftsführer keinen Geschäftsführerbezug erhalten.

Als Geschäftsführer der Gesellschaft war im Geschäftsjahr RA MMag. Christian Aichinger bestellt.

Wien, am

Aktiva	31.12.2015 €	31.12.2014 €
A. Anlagevermögen		
I. Sachanlagen		
1. Bauten		
301 2340 Mödling, Neudorferstraße 3	771.930,37	0,00
341 Grundstückseinrichtung 2340 Mödling, Neudorfer Str. 3	24.520,62	0,00
	796.450,99	0,00
B. Umlaufvermögen		
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen		
2331 sonstige Forderungen aus der Ertragssteuerverrechnung Christian Aichinger Rechtsanwalt GmbH	5.886,00	0,00
<i>davon sonstige</i>		
2331 <i>sonstige Forderungen aus der Ertragssteuerverrechnung</i> <i>Christian Aichinger Rechtsanwalt GmbH</i>	5.886,00	0,00
2. sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände		
2562 USt-Erkl. lfd. Jahr	1.629,75	0,00
3530 Verrechnung Finanzamt	305,23	0,00
	1.934,98	0,00
	7.820,98	0,00
II. Guthaben bei Kreditinstituten		
2800 Oberbank AT051500004221010020	5.587,21	0,00
	13.408,19	0,00
Summe Aktiva	809.859,18	0,00

Passiva	31.12.2015 €	31.12.2014 €
A. Negatives Eigenkapital		
I. Stammkapital		
9010 Stammkapital	35.000,00	0,00
	<u>35.000,00</u>	<u>0,00</u>
nicht eingeforderte ausstehende Einlage		
9100 nicht eingeforderte ausstehende Einlagen	-17.500,00	0,00
	<u>17.500,00</u>	<u>0,00</u>
II. Bilanzverlust		
9371 Jahresverlust	-17.658,73	0,00
	-158,73	0,00
B. Rückstellungen		
1. sonstige Rückstellungen		
3051 Rückstellung für WT-Honorar	832,00	0,00
C. Verbindlichkeiten		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		
3131 Kredit Oberbank 4221-0100.53	561.408,94	0,00
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		
3300 Lieferverbindlichkeiten Inland	1.200,00	0,00
3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen		
3401 Finanzverbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen Christian Aichinger Rechtsanwalts GmbH	13.000,00	0,00
<i>davon sonstige</i>		
3401 Finanzverbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen Christian Aichinger Rechtsanwalts GmbH	13.000,00	0,00
4. sonstige Verbindlichkeiten		
2561 UVA 11 + 12 lfd. Jahr	1.076,97	0,00
3457 nachrangige Kreditverbindlichkeiten MMag. Christian Aichinger	132.500,00	0,00
3458 nachrangige Kreditverbindlichkeiten Mag. Martin Hausmaninger	100.000,00	0,00
	<u>233.576,97</u>	<u>0,00</u>
<i>davon aus Steuern</i>		
2561 UVA 11 + 12 lfd. Jahr	1.076,97	0,00
	809.185,91	0,00
Summe Passiva	809.859,18	0,00

	2015 €	2014 €
1. Umsatzerlöse		
Mieterlöse		
4850 Miet- und Pächterträge 20 %	9.574,90	0,00
4851 Miet- und Pächterträge 10 %	6.321,82	0,00
	15.896,72	0,00
2. sonstige betriebliche Erträge		
a) übrige		
4883 Schadenersatz (nicht USt-bar)	4.562,25	0,00
3. Abschreibungen		
a) auf Sachanlagen		
7020 Abschreibung Sachanlagevermögen	5.949,88	0,00
4. sonstige betriebliche Aufwendungen		
a) Steuern, soweit sie nicht unter Steuern vom Einkommen und vom Ertrag fallen		
7180 Sonstige Gebühren und Abgaben	12.860,16	0,00
b) übrige		
Instandhaltung		
7201 Instandhaltung Gebäude	2.316,50	0,00
Betriebskosten		
7238 BK 20%, 2340 Mödling, Neudorferstr. 3	2.252,16	0,00
7239 BK 10%, 2340 Mödling, Neudorferstr. 3	2.221,40	0,00
7240 BK 0%, 2340 Mödling, Neudorferstr. 3	14,30	0,00
	4.487,86	0,00
Reise- und Fahrtaufwand		
7340 Reisespesen	13,08	0,00
Mietaufwand		
7402 Sitzkosten	600,00	0,00
Spesen des Geldverkehrs		
7790 Spesen des Geldverkehrs	30,00	0,00
Werbeaufwand		
7650 Werbung	1.057,51	0,00
Rechts- und Beratungsaufwand		
7750 Rechts- und Beratungsaufwand	2.297,27	0,00
	10.802,22	0,00
	23.662,38	0,00
5. Zwischensumme aus Z 1 bis 4 (Betriebserfolg)	-9.153,29	0,00

	2015 €	2014 €
6. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		
8280 Zinsen für Bankkredite	4.078,94	0,00
8291 Zinsen für nachrangige Kredite	10.312,50	0,00
	14.391,44	0,00
7. Zwischensumme aus Z 6 bis 6 (Finanzerfolg)	-14.391,44	0,00
8. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	-23.544,73	0,00
9. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		
8502 Körperschaftsteuer negative Steuerumlage	-5.886,00	0,00
10. Jahresfehlbetrag	-17.658,73	0,00
11. Jahresverlust	-17.658,73	0,00
12. Bilanzverlust	-17.658,73	0,00

	Entwicklung zu Anschaffungs- und Herstellungskosten				Stand 31.12.2015 €	Stand 11.6.2015 €	Entwicklung der Abschreibungen			Stand 31.12.2015 €	Buchwerte	
	Stand 11.6.2015 €	Zugang €	Umbuchung €	Abgang €			Zugang €	Abgang €	Zuschreibung €		Stand 31.12.2014 €	Stand 31.12.2015 €
A. Anlagevermögen												
I. Sachanlagen												
1. Bauten	0,00	802.400,87	0,00	0,00	802.400,87	0,00	5.949,88	0,00	0,00	5.949,88	0,00	796.450,99

Anlagenverzeichnis

11.06.2015 bis 31.12.2015

4 lifes Immo GmbH

Unternehmensrecht, Zusatzwerte nach Steuerrecht

301 2340 Mödling, Neudorferstraße 3

Inv-Nr	Bezeichnung	Lieferant	Anschaffung Inbetriebnahme Abgang	ND RestND	AHK Anfang Veränderung AHK Ende	Buchwert Abschreibung kum. 11.06.2015	Veränderung	Buchwert Abschreibung kum. 31.12.2015	Bewertungsreserve GFB Zuschuss
1-0	Grund und Boden (20%)	von Kalckreuth, Barbara, Mainzer Straße 7c, München	09.07.2015	Z	0,00 142.814,53 142.814,53	0,00 Z 0,00	142.814,53	142.814,53 0,00	0,00
2-0	Gebäude (80%)	von Kalckreuth, Barbara, Mainzer Straße 7c, München	09.07.2015	66,67 66,17 Z	0,00 571.258,11 571.258,11	0,00 Z 0,00 AfA	571.258,11 -4.284,22	566.973,89 4.284,22	0,00
3-0	GrEst, 20% GuB	FA Verk.st u. Geb.	27.07.2015	Z	0,00 5.998,21 5.998,21	0,00 Z 0,00	5.998,21	5.998,21 0,00	0,00
4-0	GrEst, 80% Geb.	FA Verk.st u. Geb.	27.07.2015	66,67 66,17 Z	0,00 23.992,84 23.992,84	0,00 Z 0,00 AfA	23.992,84 -179,94	23.812,90 179,94	0,00
5-0	GB-Eintrag geb., 20% GuB	GB-Gericht	27.07.2015	Z	0,00 1.885,20 1.885,20	0,00 Z 0,00	1.885,20	1.885,20 0,00	0,00
6-0	GB-Eintrag geb., 80% Geb.	GB-Gericht	27.07.2015	66,67 66,17 Z	0,00 7.540,80 7.540,80	0,00 Z 0,00 AfA	7.540,80 -56,56	7.484,24 56,56	0,00
7-0	Makler ActiveServices GmbH, 20% GuB	Actice Services GmbH, Johann-Nestroy-Gasse 5, A-2353 Guntramsdorf	10.08.2015	Z	0,00 4.620,00 4.620,00	0,00 Z 0,00	4.620,00	4.620,00 0,00	0,00
8-0	Makler ActiveServices GmbH, 80% Geb.	Actice Services GmbH, Johann-Nestroy-Gasse 5, A-2353 Guntramsdorf	10.08.2015	66,67 66,17 Z	0,00 18.480,00 18.480,00	0,00 Z 0,00 AfA	18.480,00 -138,60	18.341,40 138,60	0,00
Summe Konto 301				Z	0,00 776.589,69 776.589,69	0,00 Z 0,00 AfA	776.589,69 -4.659,32	771.930,37 4.659,32	0,00

Z = Zugang
AIA = Planmäßige AfA
§12 = BR §12
VZ = BR VZ AfA
G = Gesamtabgang
VZ = vorzeitige AfA
sk = sonstige Korrektur
GWG = BR GWG
T = Teilabgang
GWG = AIA GWG
ZaU = Zugang aufgrund Umgründung
GFB = Gewinnfreibetrag
AHKM = Anschaffungs-/Herstellungskostenminderung
ap = außerplanmäßige AfA
AaU = Abgang aufgrund Umgründung
Eb = Ersatzbeschaffung
BWM = Buchwertminderung
tw = Teilwert-AfA
E = Erweiterung
ao = außerordentliche AfA
U = Umbuchung
Zu = Zuschreibung
sA = sonstige Änderung
tzu = Investitionszuschuss

Anlagenverzeichnis

11.06.2015 bis 31.12.2015

Unternehmensrecht, Zusatzwerte nach Steuerrecht

4 lifes Immo GmbH

341 Grundstückseinrichtung 2340 Mödling, Neudorfer Str. 3

Inv-Nr	Bezeichnung	Lieferant	Anschaffung Inbetriebnahme Abgang	ND RestND	AHK Anfang Veränderung AHK Ende	Buchwert Abschreibung kum. 11.06.2015	Veränderung	Buchwert Abschreibung kum. 31.12.2015	Bewertungsreserve GFB Zuschuss
1-0	Mobiliar	Barbara von Kalkreuth, Mainzer Straße 7c, D- 80804 München	09.07.2015 09.07.2015	10,00 9,50	0,00 25.811,18 25.811,18	0,00 Z 0,00 AfA	25.811,18 -1.290,56	24.520,62 1.290,56	0,00
Gesamtsumme					Z	0,00 802.400,87 802.400,87	Z 802.400,87 -5.949,88	796.450,99 5.949,88	0,00

Z = Zugang
 AIA = Planmäßige AfA
 §12 = BR §12
 VZ = BR VZ AfA
 G = Gesamtabgang
 VZ = vorzeitige AfA
 sK = sonstige Korrektur
 GWG = BR GWG
 T = Teilabgang
 GWG = AIA GWG
 ZuU = Zugang aufgrund Umgründung
 GFB = Gewinnfreibetrag
 AHKM = Anschaffungs-/Herstellungskostenminderung
 ap = außerplanmäßige AfA
 AaU = Abgang aufgrund Umgründung
 Eb = Ersatzbeschaffung
 BWM = Buchwertminderung
 tw = Teilwert-AfA
 E = Erweiterung
 ao = außerordentliche AfA
 U = Umbuchung
 Zu = Zuschreibung
 sA = sonstige Änderung
 Izu = Investitionszuschuss

	Gesamtbetrag	davon Restlaufzeit bis 1 Jahr	davon Restlaufzeit über 1 Jahr	davon wechselfällig verbrieft	davon Antizipationen	davon Pauschalwert- berichtigung
	€	€	€	€	€	€
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände						
1. Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen	5.886,00	5.886,00	0,00	0,00	0,00	0,00
davon sonstige	5.886,00	5.886,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2. sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände	1.934,98	1.934,98	0,00	0,00	0,00	0,00
SUMME FORDERUNGEN	7.820,98	7.820,98	0,00	0,00	0,00	0,00