

Informationsblatt für Anleger

| | | |
|--------|---|---|
| | Risikowarnung | <p>a) Dieses öffentliche Angebot von Wertpapieren oder Veranlagungen wurde weder von der Finanzmarktaufsicht (FMA) noch einer anderen österreichischen Behörde geprüft oder genehmigt.</p> <p>b) Investitionen in Wertpapiere oder Veranlagungen sind mit Risiken verbunden, einschließlich des Risikos eines teilweisen oder vollständigen Verlusts des investierten Geldes oder des Risikos möglicherweise keine Rendite zu erhalten.</p> <p>c) Ihre Investition fällt nicht unter die gesetzlichen Einlagensicherungs- und Anlegerentschädigungssysteme.</p> <p>d) Es handelt sich um <u>kein</u> Sparprodukt. Sie sollten nicht mehr als 10 % Ihres Nettovermögens in solche Wertpapiere oder Veranlagungen investieren.</p> <p>e) Sie werden die Wertpapiere oder Veranlagungen möglicherweise nicht nach Wunsch weiterverkaufen können.</p> |
| Teil A | Informationen über den Emittenten und das geplante Projekt | <p>a) <u>Emittent</u>: Lehner & Trompeter Bauträger GmbH, FN 302279 d; <u>Firmenbuchgericht</u>: Handelsgericht Wien; <u>Anschrift</u>: 1210 Wien, Trillergasse 8/5, <u>Telefon</u>: 01 290 30 02 <u>Rechtsform</u>: Gesellschaft mit beschränkter Haftung; <u>Stammeinlage</u>: EUR 72.000,--, zur Gänze einbezahlt; <u>Gewerbeschein</u>: Immobilienreuhänder; <u>UID-Nr.</u>: ATU63888779 <u>Geschäftsführer</u>: Ursula Trompeter, geb. 12.10.1966, Trillergasse 8/5; 1210 Wien <u>Eigentümer</u>: BVG GmbH, FN 213925x, Landesgericht Korneuburg, 51%; Erich Trompeter, geb. 29.03.1964, Trillergasse 8/5; 1210 Wien, 49%</p> <p>b) <u>Haupttätigkeit des Emittenten</u>: Immobilien;</p> <p>c) <u>Beschreibung des geplanten Projekts</u>: Errichtung und Verkauf von 10 Wohneinheiten in Doppel- und Reihenhäusern, in 2442 Unterwaltersdorf/Niederösterreich;</p> |
| Teil B | Hauptmerkmale des Angebots-Verfahrens und Bedingungen für die Kapitalbeschaffung | <p>a) <u>Fundingschwelle</u>: EUR150.000; <u>Zahl der vom Emittenten bereits nach dem Alternativfinanzierungsgesetz durchgeführten Angebote</u>: 3; davon 3 zurückbezahlt ;</p> <p>b) <u>Zeichnungsfrist</u>: 30 Tage ab Start der Zeichnungsfrist auf www.dagobertinvest.at;</p> <p>c) Wird das Fundinglimit innerhalb der Zeichnungsfrist nicht erreicht, kann der Emittent die Zeichnungsfrist um maximal 30 Tage verlängern. Wird die Fundingschwelle während der (allenfalls verlängerten) Zeichnungsfrist nicht erreicht, wird der Emittent von sämtlichen Verträgen zurücktreten;</p> <p>d) <u>Fundinglimit</u>: EUR 500.000;</p> <p>e) Der Emittent stellt für das Projekt rund EUR 2.140.000,00 an Eigenmitteln und laufenden Einnahmen des Projektes bereit;</p> <p>f) Durch das einzuwerbende Nachrangkapital sinkt die Eigenkapitalquote gemäß vorläufigem Jahresabschluss zum 31.12.2018 um bis zu 0,53%-Punkte;</p> |
| Teil C | Besondere Risikofaktoren | <ul style="list-style-type: none"> • Der Anleger kann Forderungen auf Rückzahlung der Darlehen zur Fälligkeit nur geltend machen, sofern diese Zahlungen keinen Insolvenzgrund auslösen; • Im Falle einer Insolvenz oder Liquidation erfolgt die Befriedigung des Anlegers nachrangig gegenüber allen anderen Gläubigern, mit Ausnahme von Eigentümern in Hinblick auf Eigenkapital und eigenkapitalersetzende Gesellschafterleistungen sowie Nachranggläubiger mit späterem Zuzählungstichtag; • Im Falle einer Insolvenz hat jeder Anleger die Kosten der Anmeldung seiner Forderung im Insolvenzverfahren selbst zu tragen; • Eine Nachschusspflicht oder Haftung für Forderungen anderer Gläubiger besteht für die Anleger nicht; • Es liegen weder negatives Eigenkapital noch ein Bilanzverlust vor. • Über das Vermögen der Emittentin wurde innerhalb der letzten 3 Jahre kein Insolvenzverfahren eröffnet. |
| Teil D | Informationen über das Angebot von Wertpapieren oder Veranlagungen | <p>a) Qualifizierte Nachrangdarlehen in einem Gesamtbetrag zwischen Fundingschwelle und Fundinglimit (vgl. Teil B, a) und d));</p> <p>b) <u>Laufzeit</u>: 24 Monate ab Zuzahlung; <u>Verlängerungsoption</u>: um maximal 6 Monate durch Emittentin einseitig möglich;</p> <p>c) <u>Zinssatz</u>: 6,35 % (bei Zeichnung bis 03.05.2019 7,00%) p.a. fix, endfällig, jährlich kapitalisiert, Kalendertagmethode; <u>Zinssatz im Falle der Laufzeitverlängerung</u>: 1,25% p.a. zuzügl. zur vorstehenden Verzinsung für den Zeitraum der Verlängerung</p> |
| Teil E | Anlegerrechte | <p>a) Die Anleger erhalten keine Kontroll- oder Mitwirkungsrechte; Anleger haben Anspruch auf jährliche Auskunft über wesentliche Änderungen der in diesem Informationsblatt veröffentlichten Angaben und Veröffentlichung des Jahresabschlusses gemäß §§277 bis 279 UGB; Weiters erfolgen freiwillige quartalsweise Fortschrittsberichte zum Projekt;</p> <p>b) Eine Übertragung des qualifizierten Nachrangdarlehens durch den Anleger ist nur mit Zustimmung des Emittenten und der Plattformbetreiberin möglich; es entstehen dabei keinerlei Kosten für den übertragenden oder übernehmenden Anleger;</p> <p>c) Eine Kündigung ist nicht vorgesehen – das Darlehen ist befristet;</p> |
| Teil F | Gebühren, Informationen und Rechtsbehelfe | <p>a) Den Anlegern entstehen im Zusammenhang mit der Investition keine Gebühren oder Kosten;</p> <p>b) Dem Emittenten entstehen im Zusammenhang mit der Veranlagung einmalige Kosten in Höhe bis zu 11,17% und laufende Kosten in Höhe von 0,85 % p.a., der Investition;</p> <p>c) Zusätzliche Angaben und Informationen über das geplante Projekt und den Emittenten können unentgeltlich auf www.dagobertinvest.at eingesehen und unter welcome@dagobertinvest.at angefordert werden.</p> <p>d) Der Internet Ombudsmann (Margaretenstraße 70/2/10, 1050 Wien, www.ombudsmann.at) wird als außergerichtliche Streit-schlichtungsstelle anerkannt.</p> <p>e) Die für Verwaltungsstrafen zuständige Bezirksverwaltungsbehörde ist der Magistratische Bezirksamt 21. Bezirk, 1210 Wien, Am Spitz 1.</p> |
| | Prüfungsvermerk | Geprüft gemäß § 5 Abs. 4 AltFG am 12.04.2019 von Christian Bruckner, Head of Back Office, dagobertinvest gmbh |
| | Hinweis | <p>Gemäß § 4 Abs. 1 Z 2 bis 4 und Abs. 4 AltFG haben Emittenten neben diesem Informationsblatt noch folgende weitere Informationen zur Verfügung zu stellen:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) den nach § 193 des Unternehmensgesetzbuches – UGB, BGBl. I Nr. 120/2005, erstellten aktuellen Jahresabschluss oder die nach § 193 UGB erstellte Eröffnungsbilanz; 2) den Geschäftsplan; 3) im Zusammenhang mit den angebotenen Wertpapieren oder Veranlagungen erstellte allgemeine Geschäftsbedingungen oder sonstige für den Anleger geltende Vertragsbedingungen; 4) Änderungen gegenüber diesem Informationsblatt sowie Änderungen gegenüber den in den Punkten 1. bis 3. genannten Dokumenten Diese Informationen finden Sie auf: www.dagobertinvest.at |

Stichtag 4.3.2019

Auszug mit aktuellen Daten

FN 302279 d

Grundlage dieses Auszuges ist das Hauptbuch ergänzt um Daten aus der Urkundensammlung.

Letzte Eintragung am 10.01.2019 mit der Eintragsnummer 20
zuständiges Gericht Handelsgericht Wien

FIRMA

1 Lehner & Trompeter Bauträger GmbH

RECHTSFORM

1 Gesellschaft mit beschränkter Haftung

SITZ in

1 politischer Gemeinde Wien

GESCHÄFTSANSCHRIFT

12 Trillergasse 8/5
1210 Wien

GESCHÄFTSZWEIG

1 Immobilien

KAPITAL

6 EUR 72.000

STICHTAG für JAHRESABSCHLUSS

1 31. Dezember

JAHRESABSCHLUSS (zuletzt eingetragen; weitere siehe Historie)

20 zum 31.12.2017 eingereicht am 10.09.2018

VERTRETUNGSBEFUGNIS

1 Mit Gesellschafterbeschluss oder durch Beschluss der
Generalversammlung wird, wenn mehrere Geschäftsführer
bestellt sind, deren Vertretungsbefugnis bestimmt.

1 Gesellschaftsvertrag vom 23.11.2007 001

6 Generalversammlungsbeschluss vom 02.10.2008 002
Kapitalerhöhung um EUR 37.000,--.
Neufassung des Gesellschaftsvertrages.

GESCHÄFTSFÜHRER/IN (handelsrechtlich)

1 A Ursula Trompeter, geb. 12.10.1966
vertritt seit 29.11.2007 selbständig

GESELLSCHAFTER/IN

E BVG GmbH

STAMMEINLAGE

HIERAUF GELEISTET

| | | | |
|-------|---------|----------------------------------|------------|
| 6 | | EUR 36.720 | |
| 6 | | | EUR 36.720 |
| | F | Erich Trompeter, geb. 29.03.1964 | |
| 13 | | EUR 35.280 | |
| 13 | | | EUR 35.280 |
| ----- | | | |
| | Summen: | EUR 72.000 | EUR 72.000 |

----- PERSONEN -----

| | | |
|----|---|-----------------------------------|
| 1 | A | Ursula Trompeter, geb. 12.10.1966 |
| 1 | | Sinagasse 1-19/13/7 |
| | | 1220 Wien |
| 6 | E | BVG GmbH |
| 6 | | (FN 213925 x) |
| 6 | | Schloßhoferstraße 60 |
| | | 2301 Groß-Enzersdorf |
| 13 | F | Erich Trompeter, geb. 29.03.1964 |
| 13 | | Sinagasse 1-19/13/7 |
| | | 1220 Wien |

----- VOLLZUGSÜBERSICHT -----

Handelsgericht Wien

| | | |
|----|---|--------------------------------|
| 1 | eingetragen am 29.11.2007 | Geschäftsfall 74 Fr 13510/07 w |
| | Antrag auf Neueintragung einer Firma | eingelangt am 26.11.2007 |
| 6 | eingetragen am 14.11.2008 | Geschäftsfall 73 Fr 13549/08 d |
| | Antrag auf Änderung | eingelangt am 16.10.2008 |
| 12 | eingetragen am 23.11.2011 | Geschäftsfall 71 Fr 22354/11 p |
| | Antrag auf Änderung | eingelangt am 17.11.2011 |
| 13 | eingetragen am 06.12.2011 | Geschäftsfall 71 Fr 22697/11 v |
| | Antrag auf Änderung | eingelangt am 22.11.2011 |
| 20 | eingetragen am 10.01.2019 | Geschäftsfall 71 Fr 12265/18 p |
| | Elektronische Einreichung Jahresabschluss | eingelangt am 10.09.2018 |

----- INFORMATION DER ÖSTERREICHISCHEN NATIONALBANK -----

zum 04.03.2019 gültige Identnummer: 8335060

erstellt über Verrechnungsstelle MANZ*****HA021
 Gerichtsgebühr: EUR 3.53*****04.03.2019 13:58:58,719 83765724 ** ZEILEN: 54



Jahresabschluss 31.12.2017

FN 302279d

FIRMA

Lehner & Trompeter Baurträger GmbH

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

GESCHÄFTSJAHR

vom 01.01.2017 bis 31.12.2017

Gesellschaft mit beschränkter Haftung

Einordnung klein

VORANGEGANGENES GESCHÄFTSJAHR

vom 01.01.2016 bis 31.12.2016

Gesellschaft mit beschränkter Haftung

PDF GENERIERT AM

10.09.2018

UNTERZEICHNET VON

Ursula Trompeter, geb 12.10.1966

am 10.09.2018

PRÜFWERT: 7828b19cff1a721010651fe26690eda9

Bestätigung des Einbringers

Der Einschreiter bestätigt, dass er der einzige Vertreter der Gesellschaft ist und einen mit dem übermittelten Jahresabschluss gleichlautenden eigenhändig unterfertigt hat.

Auszug aus der Bilanz

in EUR

Vorjahr in TEUR

| | in EUR | Vorjahr in TEUR |
|---|---------------------|-----------------|
| AKTIVA | 8.595.846,43 | 8.368 |
| Anlagevermögen | 27.378,39 | 18 |
| Immaterielle Vermögensgegenstände | 0,00 | 0 |
| Sachanlagen | 9.878,39 | 18 |
| Finanzanlagen | 17.500,00 | 0 |
| Umlaufvermögen | 8.568.468,04 | 8.349 |
| Vorräte | 7.140.904,25 | 6.315 |
| Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände | 630.383,90 | 695 |
| Wertpapiere und Anteile | 0,00 | 0 |
| Kassenbestand, Schecks, Guthaben bei Kreditinstituten | 797.179,89 | 1.339 |
| Rechnungsabgrenzungsposten | 0,00 | 0 |
| Aktive latente Steuern | 0,00 | 0 |
| PASSIVA | 8.595.846,43 | 8.368 |
| Eigenkapital | 1.719.120,17 | 1.520 |
| eingefordertes Stammkapital | 72.000,00 | 72 |
| <i>Stammkapital</i> | 72.000,00 | 72 |
| <i>davon eingezahlt</i> | 72.000,00 | 72 |
| Kapitalrücklagen | 0,00 | 0 |
| Gewinnrücklagen | 585.225,00 | 464 |
| Bilanzgewinn | 1.061.895,17 | 984 |
| <i>davon Gewinnvortrag</i> | 484.103,96 | 530 |
| Rückstellungen | 33.704,00 | 57 |
| Verbindlichkeiten | 6.843.022,26 | 6.791 |
| Rechnungsabgrenzungsposten | 0,00 | 0 |

offenzulegender Anhang

Durchschnittliche Zahl der Arbeitnehmer/innen während des Geschäftsjahrs (§ 237 Abs. 1 Z 6 UGB):

6

Anlagenpiegel

| | Teil 1 | | Anschaffungs- und Herstellungskosten | | | in EUR | |
|--|------------------|------------------|--|-------------|-----------------|------------------|--|
| | Stand 01.01.2017 | Zugänge | davon aktivierte Zinsen für Fremdkapital | Umbuchungen | Abgänge | Stand 31.12.2017 | |
| Anlagevermögen | 38.010,00 | 19.593,00 | 0,00 | 0,00 | 4.293,40 | 53.309,60 | |
| Immaterielle Vermögensgegenstände | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | |
| Sachanlagen | 38.010,00 | 2.093,00 | 0,00 | 0,00 | 4.293,40 | 35.809,60 | |
| Finanzanlagen | 0,00 | 17.500,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 17.500,00 | |

Anlagenpiegel

Teil 2

Kumulierte Wertberichtigungen (Abschreibungen)

in EUR

| | Kumulierte Wertberichtigungen 01.01.2017 | laufende Abschreibungen | laufende Zuschreibungen | Wertberichtigungen auf Zugänge |
|--|--|----------------------------|----------------------------|-----------------------------------|
| Anlagevermögen | 19.694,73 | 10.529,88 | 0,00 | 0,00 |
| Immaterielle Vermögensgegenstände | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Sachanlagen | 19.694,73 | 10.529,88 | 0,00 | 0,00 |
| Finanzanlagen | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |

Anlagenpiegel

Teil 3

Kumulierte Wertberichtigungen (Abschreibungen)

in EUR

| | Wertberichtigungen auf Umbuchungen | Wertberichtigungen auf Abgänge | Kumulierte Wertberichtigungen 31.12.2017 |
|--|---------------------------------------|-----------------------------------|--|
| Anlagevermögen | 0,00 | 4.293,40 | 25.931,21 |
| Immaterielle Vermögensgegenstände | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Sachanlagen | 0,00 | 4.293,40 | 25.931,21 |
| Finanzanlagen | 0,00 | 0,00 | 0,00 |

Anlagenspiegel

Teil 4

Nettobuchwerte

in EUR

| | Buchwert 01.01.2017 | Buchwert 31.12.2017 |
|--|------------------------|------------------------|
| Anlagevermögen | 18.315,27 | 27.378,39 |
| Immaterielle Vermögensgegenstände | 0,00 | 0,00 |
| Sachanlagen | 18.315,27 | 9.878,39 |
| Finanzanlagen | 0,00 | 17.500,00 |

LEHNER TROMPETER

Businessplan Lehner & Trompeter Bauträger GmbH

„Zur Errichtung und Fertigstellung Ihres Hauses setzen wir ausgesuchte Fachbetriebe ein, mit denen wir seit Jahren erfolgreich zusammenarbeiten. Ob belagsfertig oder schlüsselfertig ...

... Wir machen das Bauen zum Fest“.

LEHNER TROMPETER

Historische Entwicklung

Seit dem Ende der 90er Jahre hat Erich Trompeter in Immobilienunternehmen erfolgreiche Projektentwicklung und Vertriebssysteme kennengelernt. Er war dadurch fasziniert von der Idee mit einem professionellen Vertriebssystem und einem ebenso professionellen Angebotsportfolio ein eigenständiges und erfolgreiches Unternehmen aufbauen zu können.

Die BVG GmbH, deren Geschäftsführerin Ilse Winkler ist, wurde 1997 gegründet. Ein erstes großes, erfolgreiches Projekt mit Erich Trompeter in Groß-Enzersdorf bei Wien hat dazu geführt, dass man sich dazu entschlossen hat gemeinsam die Lehner & Trompeter zu gründen.

Von Beginn an war dem Lehner & Trompeter-Team klar, dass dieses Konzept - Konzentration auf Produktdefinition & Vertrieb - auf andere Bereiche in der Immobilienbranche übertragbar ist. Erfolgreich zur Anwendung soll es in Bereichen kommen, die noch nicht durchgängig professionalisiert sind.

Im Laufe der Jahre konnten bereits sehr viele Projekte realisiert werden und mittlerweile ist Lehner & Trompeter in zwei Geschäftsfeldern aktiv: In der Entwicklung und Umsetzung von Reihen- und Doppelhausprojekten und seit 2013 im gehobenen Wohnbau in ausgesuchten Lagen in Wien und in stark nachgefragten Umlandgemeinden innerhalb des Wiener Speckgürtels. Obwohl diese Bereiche auf den ersten Blick sehr unterschiedlich sind, liegt beiden Geschäftsfeldern dieselbe Projektentwicklungs- und Vertriebsstruktur zugrunde, die – im Bauträgergeschäft – über Jahre erfolgreich aufgebaut und zur Projektentwicklungs- und Vertriebs-Excellence perfektioniert wurde.

Der Emittent

Die Unternehmensdaten im Überblick:

| | |
|------------------------|---------------------------------------|
| Firma: | Lehner & Trompeter Bauträger GmbH |
| Rechtsform: | Gesellschaft mit beschränkter Haftung |
| Firmenbuchnummer: | 302279 d |
| Firmenbuchgericht: | Handelsgericht Wien |
| Sitz der Gesellschaft: | politische Gemeinde Wien |
| Geschäftsadresse: | 1210 Wien, Trillergass 8/5 |
| Stammkapital: | EUR 72.000,-- – voll einbezahlt |
| Gründungsdatum: | 23.11.2007 |
| Ersteintragung: | 29.11.2007 |

| | |
|-------------------------|---|
| Geschäftsführer: | Erich Trompeter, geb. 29.03.1964, gewerber. Geschäftsführer Sinagasse 1-19/13/7, 1220 Wien Ursula Trompeter, geb. 12.10.1966, Geschäftsführerin Sinagasse 1-19/13/7, 1220 Wien |
| Gesellschafter: | 51% BVG GmbH, (FN 213925x), Schloßhoferstraße 60, 2301 Groß-Enzersdorf 49% Erich Trompeter, W.O. |
| Unternehmensgegenstand: | Erschließung von Grundstücken; Bauträger |
| Gewerbeberechtigung: | Teilgewerbe Bauträger gem. §117(4) GewO |

Ursula Trompeter ist alleinvertretungsbefugter Geschäftsführerin der Lehner & Trompeter. Erich Trompeter wurde 1964 in Wien geboren. Nach Absolvierung der Handelsakademie startete er eine umfassende Bankenausbildung. Nach zahlreichen Stationen in Banken wechselte er als Geschäftsführer in ein Handelsunternehmen. Seit 1998 ist er in leitenden Positionen in Immobilienunternehmen für Projektentwicklung und Vertrieb zuständig. Er ist für das operative Geschäft bei Lehner & Trompeter zuständig und ist gewerberechtl. Geschäftsführer. Markus Hauer hat langjährige Erfahrungen in Immobilienunternehmen und ist zuständig für die Bereiche Technik, Controlling und Rechtsfragen. Hermann Prokop hat langjährige Erfahrung im Finanz- und Rechnungswesen und leitet die Finanzbuchhaltung.

Nahezu sämtliche Aktivitäten abseits des Kerngeschäftes der Projektentwicklungs- und Vertriebs-Excellence sind ausgelagert: Im Bauträgersgeschäft erfolgt die Errichtung der kostengünstigen Eigenheime für Jungfamilien durch Baufirmen, die mittlerweile langjährige Partner sind. Diese, sowie alle anderen beteiligten Gewerke sind jeweils mit Verträgen über ein Jahr an die vereinbarte Kostenstruktur gebunden, so dass das kalkulatorische Risiko nahezu ausgeschlossen ist. Die Projektentwicklung, der Vertrieb, das Projektmanagement sowie das Customer Relationship-Management liegen bei Lehner & Trompeter. Bei den Wohnbauprojekten wird ebenfalls auf das erfahrene Management des Unternehmens zurückgegriffen. Die Errichtung der Projekte wird jedoch in Form von Generalunternehmerverträgen an größere Baufirmen vergeben.

Der Fokus von Lehner & Trompeter liegt weiterhin auf der jungen Kleinfamilie, die den Wunsch nach einem eigenen Haus in Grünlage hat. Lehner & Trompeter entwickelt auf die Kundenschicht der jungen Kleinfamilie zugeschnittene Produkte, vertreibt diese und organisiert die Abwicklung des Bauvorhabens. Dadurch wird bestmöglich auf die Marktnachfrage reagiert. Produktdefinition und Vertrieb sind die Kernkompetenz. Außerhalb dieser Kernkompetenz liegende Aktivitäten werden ausgelagert.

Das Geschäftsmodell

Lehner & Trompeter arbeitet nach einem seit Jahren sehr gut eingefahrenen und erprobten Geschäftsmodell:

1. Die „Production Line“

Lehner & Trompeter hat die gesamte Abwicklung der Bauvorhaben standardisiert. Dies erlaubt eine kostengünstige und rasche Durchführung. Die Vorlaufzeit - von der Auswahl des Baulandes bis zur Fertigstellung der Vertriebsunterlagen - beträgt 6 Monate. Die Durchlaufzeit eines Projektes - ab Vertrieb bis zur Schlüsselübergabe - beträgt maximal 18 Monate. Die rasche Umsetzung ist ein wichtiges Verkaufsargument, da die Kunden nicht lange auf ihr fertiges Haus warten müssen.

2. Auswahl des Baulandes

Die Wohnparks werden im Umland von Ballungszentren errichtet. Die Grundkosten dürfen in der Gegend noch nicht zu hoch sein, der Anschluss der Grundstücke muss zu günstigen Bedingungen möglich sein. Des Weiteren muss eine gute Erreichbarkeit gewährleistet sein. Die Infrastruktur zur Befriedigung der zentralen Grundbedürfnisse, wie Nahversorgung - Supermarkt, Bildung - Volksschule und Gesundheit - Arzt, muss zu Fuß erreichbar sein.

3. Sicherung des Baulandes

Wenn ein Grundstück den strengen Kriterien entspricht wird dem Grundverkäufer der übliche Marktpreis angeboten. Ist die Lage sehr gut wird das Grundstück sofort angekauft. Jedoch erwirbt Lehner & Trompeter das Grundstück nicht immer unmittelbar.

4. Planung des Projektes

Als nächster Schritt in der „Production Line“ wird der Wohnpark geplant. Der überwiegende Teil der architektonischen und technischen Planungen ist ausgelagert und standardisiert. Die kommerzielle Planung wird intern durchgeführt. Um eine akkurate Planung durchführen zu können und Baukostenüberschreitungen auszuschließen, verfügt Lehner & Trompeter über Jahresverträge mit Bauunternehmen und Gewerken.

5. Vermarktung der Wohneinheiten

Der nächste Test für das Projekt ist der erfolgreiche Vertrieb. Der neue Wohnpark wird über Zeitungsinserte, jedoch hauptsächlich über Internet - sowohl auf der eigenen Seite als auch auf diversen Immobilien Plattformen - der Öffentlichkeit bekannt gemacht. Mit den Interessenten - beide Entscheidungsträger der Jungfamilie - wird ein persönliches Erstgespräch vereinbart.

6. Realisierung des Projektes

Nach dem Erwerb des Grundstückes und dem Erhalt der behördlichen Genehmigungen kann der eigentliche Bau beginnen. Mit dem Baubeginn ist auch die erste Zahlung der Kunden fällig.

Rechtlich werden die Projekte nach den strengen Regeln des Bauträgervertragsgesetzes abgewickelt. In der Bauphase obliegt es Lehner & Trompeter, den Fortgang zu überwachen und das Projektmanagement durchzuführen. Die zukünftigen Eigentümer werden laufend informiert und betreut. Der Baufortschritt soll als Erlebnis empfunden werden. Die Kundenzufriedenheit und -bindung ist über den Kaufabschluss hinaus ein wichtiges Kriterium für Lehner & Trompeter.

7. Abschluss des Projekts

Mit der Bezugsfertigstellung und dem Abschluss der Außenanlagen können die Eigentümer den Wohnpark besiedeln. Die Lehner & Trompeter hat die Mission erfüllt.

Finanzierungsbedarf

Der Finanzierungsbedarf in Bauträgerprojekten, wie jene von Lehner & Trompeter ergibt sich aus den Grundanschaffungskosten einerseits und aus einer Vorfinanzierung der Baukosten, da die beauftragten Baufirmen in kurzen Abrechnungsrythmen bezahlt werden, als die Kaufpreistraten gemäß Bauträgervertragsgesetz vom Treuhänder abgerufen werden können. Die Finanzierungslandschaft der Banken engt Bauträger wie Lehner & Trompeter jedoch zusehends ein. Neue Projekte können nur noch mit erheblichem Eigenmittelbedarf entwickelt werden. Eigenmittel, die bereits in aktuell laufenden Projekten gebunden sind. Und die Beantragung von Liegenschaftsfinanzierungen dauert manchmal länger, als Top-Liegenschaften auf dem Markt sind. Daher sind qualifizierte Nachrangdarlehen eine perfekte Ergänzung zur bestehenden Finanzierungsstruktur.

Geschäftsplan

Bei der Gesellschaft Lehner & Trompeter handelt es sich um eine 2007 gegründete Gesellschaft. Es werden laufend neue Projekte begonnen und Projekte fertiggestellt. Im letzten Jahr wurden wegen einer sehr günstigen Marktlage mehr Grundstücke angeschafft als üblich. Dies führte dazu, dass der Grundstückerbestand zum Jahreswechsel stark erhöht war und dieser wird nun nach und nach abgebaut und wird daher Ende 2016 wieder niedriger sein.

Im letzten Jahr wurde im technischen Bereich zusätzliches Personal aufgenommen, um weiteres Wachstum abwickeln zu können. Es ist vorläufig daher mit keinen außerordentlichen Kostenzuwächsen für die geplante Erhöhung des Projekt-/Umsatzvolumens zu rechnen, da der dafür notwendige Fixkostensprung bereits erfolgt ist.

Um den für diese Branche so wichtigen Projektumschlag noch schneller erhöhen zu können, sollen nun die Eigenmittel aus einem Projekt finanziert werden, aus dem die Geldmittel bei Fertigstellung zurückerwartet werden. Damit kann im Sommer, zusätzlich zu den ohnedies bereits vorbereiteten Projektstarts noch ein weiteres Projekt entwickelt werden und zur Umsetzung gelangen.

| Lehner & Trompeter Bauträger GmbH | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | Plan 2019 | Plan 2020 | Plan 2021 |
|---|---------|--------|---------|---------|---------|-----------|-----------|-----------|
| Gewinn- und Verlustrechnung - Übersicht | | | | | | | | |
| Erlöse aus Kundenumsätze | 11.439 | 11.278 | 14.168 | 18.652 | 15.189 | 19.700 | 20.300 | 20.900 |
| Wareneinsatz | -10.482 | -9.916 | -12.530 | -16.799 | -13.503 | -17.750 | -18.285 | -18.830 |
| Bruttomarge absolut | 957 | 1.362 | 1.638 | 1.853 | 1.686 | 1.950 | 2.015 | 2.070 |
| Bruttomarge % | 8,4% | 12,1% | 11,6% | 9,9% | 11,1% | 9,9% | 9,9% | 9,9% |
| Personalaufwand | -243 | -314 | -314 | -401 | -417 | -460 | -470 | -480 |
| Verkaufs- und allgemeine Verwaltungskosten | -270 | -321 | -481 | -490 | -367 | -440 | -450 | -460 |
| Jahresüberschuss vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen | 444 | 727 | 843 | 962 | 902 | 1.050 | 1.095 | 1.130 |
| Abschreibungen | -4 | -12 | -19 | -12 | -5 | -12 | -10 | -4 |
| Gewinn vor Zinsen und Steuern | 440 | 715 | 824 | 950 | 897 | 1.038 | 1.085 | 1.126 |
| Zinsaufwand Banken | -85 | -131 | -197 | -150 | -269 | -258 | -268 | -300 |
| Zinsaufwand Investoren | 0 | 0 | -22 | -30 | 0 | -22 | -22 | 0 |
| Ergebnis vor Steuern (EBT) | 355 | 584 | 605 | 770 | 628 | 780 | 817 | 826 |

| Lehner & Trompeter Bauträger GmbH | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 |
|-----------------------------------|-------|--------|-------|-------|--------|--------|--------|--------|
| Bilanzauszug | | | | | | | | |
| Aktiva | | | | | | | | |
| Anlagevermögen | 7 | 12 | 18 | 27 | 23 | 20 | 20 | 20 |
| Umlaufvermögen | 4.530 | 8.290 | 7.010 | 7.771 | 9.798 | 8.850 | 9.110 | 9.380 |
| Liquide Mittel | 731 | 1.888 | 1.551 | 1.290 | 1.180 | 1.350 | 1.390 | 1.430 |
| Sonstige Forderungen | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Summe Aktiva | 5.268 | 10.190 | 8.579 | 9.088 | 11.001 | 10.220 | 10.520 | 10.830 |

| | | | | | | | | |
|--|-------|--------|-------|-------|--------|--------|--------|--------|
| Passiva | | | | | | | | |
| Eigenkapital und Rücklagen | 581 | 902 | 1.156 | 1.135 | 1.355 | 1.450 | 1.490 | 1.540 |
| Verbindlichkeiten gegenüber Investoren | 0 | 0 | 364 | 584 | 0 | 350 | 350 | 0 |
| Rückstellungen | 32 | 89 | 57 | 34 | 0 | 20 | 20 | 20 |
| kurzfristige Verbindlichkeiten | 144 | 130 | 422 | 714 | 487 | 700 | 730 | 750 |
| Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten | 4.511 | 9.069 | 6.580 | 6.621 | 9.159 | 7.700 | 7.930 | 8.520 |
| Summe Passiva | 5.268 | 10.190 | 8.579 | 9.088 | 11.001 | 10.220 | 10.520 | 10.830 |

| Informationen nach FernFinG | | |
|-----------------------------|--|---|
| 1 | Angaben über den Unternehmer | <p>Lehner & Trompeter Baurträger GmbH Trillergasse 8/5 1210 Wien</p> <p><u>Geschäftsführer:</u> Ursula Trompeter, geb. 12.10.1966 <u>Firmensitz:</u> Wien; <u>Firmenbuchnummer:</u> FN 302279 d; <u>Firmenbuchgericht:</u> Handelsgericht Wien</p> |
| 2 | Angaben über die Finanzdienstleistung | |
| 2.1 | Beschreibung | <p>Qualifizierter Nachrangdarlehensvertrag, dabei handelt es sich um einen Darlehensvertrag, bei dem das Kapital gegenüber Fremdkapital wie zum Beispiel einem Bankkredit im Insolvenzfall nachrangig behandelt wird. Darüber hinaus kann dieses Darlehen keine Insolvenz auslösen. Es besteht keine Nachschusspflicht seitens des Investors und es handelt sich nicht um eine Unternehmensbeteiligung.</p> <p>Jeder Anleger veranlagt einen Darlehensbetrag zwischen EUR 250,00 und EUR 5.000,00 (unter bestimmten Voraussetzungen sind auch höhere Beträge möglich).</p> <p>Die Laufzeit des Darlehens beträgt 24 Monate und der Zinssatz beträgt 7,0% p.a. bei Zeichnung bis 03.05.2019, danach 6,35% p.a.. Weitere Details sind dem Darlehensvertrag zu entnehmen.</p> <p>Es werden seitens des Investors keine über den Darlehensbetrag hinausgehenden Provisionen, Gebühren, Abgaben oder Steuern fällig, der Darlehensbetrag geht somit zu 100% an den Emittenten.</p> |
| 2.2 | Weitere Risikohinweise | Es können keine verlässlichen Prognosen über künftige Erträge gemacht werden. Insbesondere stellen etwaige erwirtschaftete Erträge in der Vergangenheit keinen Indikator für künftige Erträge dar. Es können insbesondere auch folgende Risiken auftreten: |
| | Insolvenzrisiko | Darunter versteht man die Gefahr der Zahlungsunfähigkeit des Darlehensnehmers (Emittenten). Zahlungsunfähigkeit des Emittenten führt regelmäßig zu einem Totalverlust. Dieses Risiko steht in engem Zusammenhang mit dem Bonitätsrisiko. |
| | Totalverlustrisiko | Darunter versteht man das Risiko, dass ein Investment vollständig wertlos wird. Das Risiko des Totalverlustes bei Einzelinvestments ist höher als bei einem Portfolio mit mehreren Projekten. |
| | Operatives Risiko | Darunter versteht man das Risiko, das durch die normale Geschäftstätigkeit des Unternehmens entsteht. Und auch besonders das Risiko der jeweiligen Branche. |
| | Malversationsrisiko | Darunter ist das Risiko zu verstehen, dass es im Unternehmen des Emittenten zu strafbaren Handlungen von Mitarbeitern/Organen kommt. Diese können nie zur Gänze ausgeschlossen werden. Malversationen können das Unternehmen mittelbar oder unmittelbar schädigen und auch zur Insolvenz führen. |
| | Klumpenrisiko | Darunter versteht man jenes Risiko, das entsteht, wenn man keine oder nur eine geringe Streuung des Portfolios vornimmt. Von einem Investment in nur wenige Titel ist daher abzuraten. |
| | Erschwerte Übertragbarkeit | Darunter ist zu verstehen, dass Ihre Investitionen nur unter besonderen Bedingungen übertragbar sind, es keinen geregelten Markt und dadurch in der Regel keinen Kurswert gibt. |
| 2.3 | Steuern | <p>Die tatsächlichen steuerlichen Auswirkungen sind von den individuellen Verhältnissen des Investors abhängig.</p> <p>Als natürliche Person mit Wohnsitz in Österreich sind Zinszahlungen einkommensteuerpflichtig gemäß §27 Abs. 2 Z22 EStG.</p> <p>Veranlagungsfreibetrag gem. §41 Abs. 1 EStG: Lohnsteuerpflichtige Personen müssen gemäß §41 Abs. 1 Z1 eine Einkommensteuererklärung nur dann erstellen, wenn die nicht lohnsteuerpflichtigen Einkünfte EUR 730,- übersteigen, oder eine sonstige Bedingung vorliegt. Somit sind Einkünfte bis EUR 730,- steuerfrei. Bis zu dem Betrag von EUR 1.460,- gibt es eine Übergangsbestimmung. Erträge aus einem etwaigen Verkauf sind ebenfalls einkommensteuerpflichtig. Diese Informationen gelten bis zur Mitteilung einer Änderung.</p> |
| 2.4 | Zahlung und Erfüllung | Der Investor gibt mit dem Klick auf den „Jetzt zahlungspflichtig zeichnen“ Button sein Angebot ab. Dieses wird durch die Übersendung des Zeichnungsscheins per E-Mail angenommen. Der Investor hat den Darlehensbetrag auf das angegebene österreichische Konto zu überweisen oder dem Emittenten ein entsprechendes SEPA-Lastschriftmandat zu erteilen und der Investor hat darauf zu achten, dass sein Lichtbildausweis überprüft werden kann. Der Emittent behält sich das Recht vor, den Darlehensvertrag vor der Zuzählung ohne Angabe von Gründen zu kündigen. Dies ist zum Beispiel der Fall, wenn die Funding-Schwelle nicht erreicht wird. In diesem Fall wird das Geld umgehend an den Investor zurücküberwiesen. |
| 2.5 | Fernkommunikationsmittel | Für die Verwendung von Fernkommunikationsmitteln werden dem Investor keine gesonderten Kosten in Rechnung gestellt. |
| 3 | Angaben über den Fernabsatzvertrag | |
| 3.1 | Rücktrittsrecht | Es besteht ein 14 tages Rücktrittsrecht ab Vertragsabschluss. Die Rücktrittserklärung ist an Lehner & Trompeter Baurträger GmbH, Trillergasse 8/5, 1210 Wien, zu richten. Die Gesellschaft hat, sofern der Investor bereits die Einzahlung des Darlehensbetrages getätigt hat, diesen innerhalb von 10 Werktagen ab Zugang der Rücktrittserklärung an den Investor zurück zu überweisen. |
| 3.2 | Vertragskündigung | Eine Vertragskündigung seitens des Investors ist nicht vorgesehen. Der Emittent behält sich das Recht vor, den Darlehensvertrag vor der Zuzählung ohne Angabe von Gründen zu kündigen. Dies ist zum Beispiel der Fall, wenn die Funding-Schwelle nicht erreicht wird. |
| 3.3 | Erklärungen und Mitteilungen | Erklärungen und Mitteilungen im Verhältnis zwischen Emittent und Anleger haben schriftlich (per eingeschriebenem Brief oder E-Mail) zu erfolgen. Wenn technisch möglich, kann der Anleger Erklärungen und Mitteilungen an den Emittenten auch über die Internetplattform abgeben. |
| 3.4 | Gerichtsstand und Rechtsordnung | Der Darlehensvertrag unterliegt österreichischem Recht. Gerichtsstand ist, soweit gesetzlich zulässig, der Sitz des Emittenten. |
| 3.5 | Vertragsprache | Die Vertragsbedingungen und Informationen stehen in deutscher Sprache zur Verfügung. Die Kommunikation mit dem Investor während der Darlehenslaufzeit wird in Deutsch geführt. |
| 4 | Angaben über Rechtshilfe | Der Internet Ombudsmann (Margaretenstraße 70/2/10, 1050 Wien, www.ombudsmann.at) wird als außergerichtliche Streitschlichtungsstelle anerkannt. |