

JAHRES- ABSCHLUSS

2012/2013

**Am Modenapark 1-2
Immobilienentwicklung und -verwertung GmbH**

1060 Wien , Lehargasse 9/10

Inhaltsverzeichnis

Bilanz zum 30. September 2013	1
Gewinn- und Verlustrechnung 1. Oktober 2012 bis 30. September 2013	2
Anhang	3 - 8
Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	3 - 7
Sonstige Pflichtangaben	8

	30.9.2013	30.9.2012	
	€	€	
Aktiva			Passiva
A. Anlagevermögen			A. Negatives Eigenkapital
I. Sachanlagen			I. Stammkapital
1. Grundstücke und Bauten	14.090.215,82	14.331.074,21	II. Bilanzverlust
2. Anlagen in Bau	0,00	197.000,00	<i>davon Verlustvortrag</i>
	14.090.215,82	14.528.074,21	
B. Umlaufvermögen			B. Rückstellungen
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			1. Steuerrückstellungen
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	0,00	345.462,01	2. sonstige Rückstellungen
2. sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände	609.814,36	2.470,89	
	609.814,36	347.932,90	C. Verbindlichkeiten
II. Guthaben bei Kreditinstituten	704.162,63	807.238,59	1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten
	1.313.976,99	1.155.171,49	2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen
			3. sonstige Verbindlichkeiten
			<i>davon aus Steuern</i>
Summe Aktiva	15.404.192,81	15.683.245,70	Summe Passiva
			15.404.192,81
			15.683.245,70

	2012/2013 €	2012 €
1. Umsatzerlöse	1.264.463,03	876.652,83
2. Aufwendungen für Material und sonstige bezogene Herstellungsverleistungen		
a) Aufwendungen für bezogene Leistungen	305.990,66	93.044,60
3. Abschreibungen		
a) auf Sachanlagen	240.858,39	240.858,39
4. sonstige betriebliche Aufwendungen		
a) übrige	810.019,93	200.144,57
5. Zwischensumme aus Z 1 bis 4 (Betriebserfolg)	-92.405,95	342.605,27
6. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	847,60	724,88
7. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	626.111,94	499.938,95
8. Zwischensumme aus Z 6 bis 7 (Finanzerfolg)	-625.264,34	-499.214,07
9. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	-717.670,29	-156.608,80
10. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	1.750,00	1.313,00
11. Jahresfehlbetrag	-719.420,29	-157.921,80
12. Jahresverlust	-719.420,29	-157.921,80
13. Verlustvortrag aus dem Vorjahr	-551.623,85	-393.702,05
14. Bilanzverlust	<u>-1.271.044,14</u>	<u>-551.623,85</u>

Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Allgemeine Grundsätze

Nach den Größenklassen gemäß § 221 UGB handelt es sich hierbei um eine kleine Kapitalgesellschaft.

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

Auf den vorliegenden Jahresabschluss zum 30. September 2013 wurden die Rechnungslegungsbestimmungen des österreichischen Unternehmensgesetzbuches (UGB) in der geltenden Fassung angewandt.

Bei der Erstellung des Jahresabschlusses wurde der Grundsatz der Vollständigkeit eingehalten.

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

Dem Vorsichtsprinzip wurde dadurch Rechnung getragen, dass nur die am Abschlussstichtag realisierten Gewinne ausgewiesen wurden. Allen erkennbaren Risiken und drohenden Verlusten wurde entsprechend Rechnung getragen.

Anlagevermögen

Sachanlagevermögen

Das Sachanlagevermögen wurde zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten angesetzt und, soweit abnutzbar, um planmäßige Abschreibungen vermindert.

Die planmäßige Abschreibung wird linear vorgenommen, wobei für die einzelnen Anlagengruppen folgende Nutzungsdauer zugrunde gelegt wird:

	Nutzungsdauer in Jahren
● Gebäude	50

Umlaufvermögen

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände wurden mit dem Nennwert angesetzt.

Im Falle erkennbarer Einzelrisiken wurde der niedrigere beizulegende Wert angesetzt.

Rückstellungen

Steuerrückstellungen

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

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 ungewisse Verbindlichkeiten mit den Beträgen berücksichtigt, die nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung erforderlich sind.

Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten sind mit dem Rückzahlungsbetrag unter Bedachtnahme auf den Grundsatz der Vorsicht ermittelt.

Erläuterungen zu Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung**Entwicklung des Anlagevermögens**

Die Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens und die Aufgliederung der Jahresabschreibung nach einzelnen Posten (§ 226 Abs. 1 UGB) ist aus dem tieferstehenden Anlagespiegel ersichtlich:

	Ansch-Wert		Abschreibung		Buchwert		Abschreibung Zuschreibung
	1.10.2012	Zugang	Abgang	kumuliert	1.10.2012	30.9.2013	
	30.9.2013	Umbuchung	Umbuchung	30.9.2013	30.9.2013		EUR
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
I. Sachanlagen							
1. Grundstücke und Bauten	15.053.649,38	0,00	0,00	722.575,17	14.331.074,21	240.858,39	
	15.053.649,38	0,00	0,00	963.433,56	14.090.215,82	0,00	
2. Anlagen in Bau	197.000,00	0,00	197.000,00	0,00	197.000,00	0,00	
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Summe Anlagespiegel	15.250.649,38	0,00	197.000,00	722.575,17	14.528.074,21	240.858,39	
	15.053.649,38	0,00	0,00	963.433,56	14.090.215,82	0,00	

Das Anlagevermögen ist zur Besicherung der Verbindlichkeiten verpfändet (vgl Ausführungen im Abschnitt Sonstige Verbindlichkeiten)

In der Bilanz nicht gesondert ausgewiesener Grundwert

In der Position "Grundstücke und Bauten" sind Grundwerte wie im Vorjahr in Höhe von EUR 3.010.729,88 enthalten.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die nachfolgende Darstellung zeigt die Restlaufzeiten der in der Bilanz ausgewiesenen Forderungen:

30. September 2013:

	Gesamtbetrag	davon Restlaufzeit bis 1 Jahr
	EUR	EUR
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	0,00	0,00
sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände	609.814,36	609.814,36
Summe Forderungen	609.814,36	609.814,36

Die Forderungen gegenüber der Hausverwaltung wird im Geschäftsjahr in den sonstigen Forderungen ausgewiesen (Vorjahr: Forderungen aus Lieferungen und Leistungen)

30. September 2012:

	Gesamtbetrag	davon Restlaufzeit bis 1 Jahr
	EUR	EUR
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	345.462,01	345.462,01
sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände	2.470,89	2.470,89
Summe Forderungen	347.932,90	347.932,90

Am Modenapark 1-2 Immobilienentwicklung und
-verwertung GmbH

Negatives Eigenkapital

Die Gesellschaft weist unter Passiva den Posten "negatives Eigenkapital" in Höhe von EUR -1.236.044,14 (Vorjahr EUR -516.623,85) aus.

Die Geschäftsführung der Gesellschaft nimmt zur Frage, ob eine Überschuldung im Sinne des Insolvenzrechtes vorliegt, wie folgt Stellung:

Eine Überschuldung im Sinne des Insolvenzrechtes liegt nicht vor, da die Gesellschaft über ausreichend stille Reserven im Anlagevermögen verfügt. Der Verkehrswert wurde mit einem Gutachten von 13. Dezember 2013 des Sachverständigen P&P Immowert GmbH mit TEUR 23.535 ermittelt.

Verbindlichkeiten

Zur Fristigkeit der in der Bilanz ausgewiesenen Verbindlichkeiten werden folgende Erläuterungen gegeben:

30. September 2013:

	Gesamtbetrag EUR	davon Restlaufzeit bis 1 Jahr EUR	davon Restlaufzeit über 1 Jahr EUR	davon Restlaufzeit über 5 Jahre EUR	dinglich besichert Art der Sicherung EUR
Verbindlichkeiten					
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	9.792,00	9.792,00	0,00	0,00	0,00
sonstige Verbindlichkeiten	16.547.844,95	47.844,95	16.500.000,00	16.500.000,00	16.500.000,00
<i>davon aus Steuern</i>	<i>47.405,95</i>	<i>47.405,95</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>
Summe Verbindlichkeiten	16.557.636,95	57.636,95	16.500.000,00	16.500.000,00	16.500.000,00

Die Liegenschaft Am Modenapark 1-2 dient der hypothekarischen Besicherung für die Verbindlichkeit.

30. September 2012:

	Gesamtbetrag EUR	davon Restlaufzeit bis 1 Jahr EUR	davon Restlaufzeit über 1 Jahr EUR	davon Restlaufzeit über 5 Jahre EUR	dinglich besichert Art der Sicherung EUR
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	14.518.793,49	446.794,13	14.071.999,36	14.071.999,36	14.507.215,84 Pfandrecht
sonstige Verbindlichkeiten	1.605.249,56	582.016,68	1.023.232,88	1.023.232,88	0,00
<i>davon aus Steuern</i>	<i>48.447,11</i>	<i>48.447,11</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>
Summe Verbindlichkeiten	16.124.043,05	1.028.810,81	15.095.232,24	15.095.232,24	14.507.215,84

Am Modenapark 1-2 Immobilienentwicklung und
-verwertung GmbH

Sonstige Verbindlichkeiten

Die Schwestergesellschaft JP Immobilien Invest I GmbH hat der Gesellschaft einen Kredit gewährt (Kreditvertrag vom 30.01.2013). Es handelt sich dabei um einen einmal ausnutzbaren, nicht revolving, endfälligen Kredit, mit einem Zinssatz von 4,25%. Der Kredit ist am 20. Dezember 2022 zur Zahlung fällig.

Die Liegenschaft Am Modenapark 1-2 dient der hypothekarischen Besicherung für die Verbindlichkeit.

Der Kreditvertrag ist seitens der Gesellschaft nicht ordentlich kündbar. Der Kreditgeber, die JP Immobilien Invest I GmbH ist im Falle der Kündigung des Mietverhältnisses, und/oder der (vollständigen) faktischen Beendigung des Mietverhältnisses durch die Stadt Wien zur sofortigen Kündigung des Kreditvertrages berechtigt.

Erläuterungen zu einzelnen Posten der Gewinn- und Verlustrechnung

Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren erstellt.

Vergleichbarkeit mit den Vorjahresbeträgen

Eine Vergleichbarkeit mit den Vorjahresbeträgen ist nur eingeschränkt möglich, da im Vorjahr eine Änderung des Bilanzstichtages auf 30.9. erfolgte. Die Vorjahreszahlen bilden demnach einen Zeitraum von 9 Monaten (1.1.2012 - 30.9.2012) ab.

Entwicklung der Umsatzerlöse

	2012/2013	2012
	EUR	EUR
Erlöse Inland	<u>1.264.463,03</u>	<u>876.652,83</u>

Bei den Umsatzerlösen handelt es sich um Mieterlöse inklusive Weiterverrechnung von Betriebskosten.

Sonstige betriebliche Aufwendungen

In dieser Position sind im Wesentlichen die weiterverrechneten Geldbeschaffungskosten für die Anleihe (TEUR 437) sowie die Kosten für das Assetmanagement (TEUR 83) enthalten.

Sonstige Pflichtangaben

Zahl der Arbeitnehmer

Die Gesellschaft beschäftigt analog zum Vorjahr keine Dienstnehmer.

Vorschüsse und gewährte Kredite für Mitglieder der Geschäftsführung

Es wurden keine Vorschüsse und Kredite an die Mitglieder der Geschäftsführung gewährt.

Sonstige Beziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen

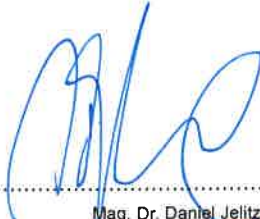
Die Dr.Jelitzka + Partner Gesellschaft für Immobilienberatung und -verwertung GmbH erbringt gemäß Werkvertrag Assetmanagementdienstleistungen für die Liegenschaft Am Modenapark 1-2, 1030 Wien. Für diese Leistungen erhält die Dr.Jelitzka + Partner Gesellschaft für Immobilienberatung und -verwertung GmbH von der Am Modenapark 1-2 Immobilienentwicklung und -verwertung GmbH das vereinbarte Entgelt, welches im Wirtschaftsjahr 2012/13 EUR 82.900,- (Vorjahr EUR 62.000,-) betrug.

Die Geschäftsführung der Gesellschaft wird im Rahmen des Assetmanagementvertrags abgegolten.


Angaben zu den Mitgliedern der Geschäftsführung

Geschäftsführung:	Name	seit
	Mohammad Reza Akhavan Aghdam	6.5.2010
	Mag. Dr. Daniel Jelitzka	31.3.2010

Wien, am 23. Jänner 2014



Mag. Dr. Daniel Jelitzka



Mohammad Reza Akhavan Aghdam

Bestätigungsvermerk

Bericht zum Jahresabschluss

Wir haben den beigefügten Jahresabschluss der

**Am Modenapark 1-2 Immobilienentwicklung und -verwertung GmbH,
Wien,**

für das **Geschäftsjahr vom 1. Oktober 2012 bis zum 30. September 2013** unter Einbeziehung der Buchführung geprüft. Dieser Jahresabschluss umfasst die Bilanz zum 30. September 2013, die Gewinn- und Verlustrechnung für das am 30. September 2013 endende Geschäftsjahr sowie den Anhang. Bezüglich unserer Verantwortlichkeit und Haftung als Abschlussprüfer gegenüber der Gesellschaft und gegenüber Dritten kommt § 275 UGB zur Anwendung.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter für den Jahresabschluss und die Buchführung

Die gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft sind für die Buchführung sowie für die Aufstellung eines Jahresabschlusses verantwortlich, der ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft in Übereinstimmung mit den österreichischen unternehmensrechtlichen Vorschriften vermittelt. Diese Verantwortung beinhaltet: Gestaltung, Umsetzung und Aufrechterhaltung eines internen Kontrollsystems, soweit dieses für die Aufstellung des Jahresabschlusses und die Vermittlung eines möglichst getreuen Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft von Bedeutung ist, damit dieser frei von wesentlichen Fehldarstellungen ist, sei es auf Grund von beabsichtigten oder unbeabsichtigten Fehlern; die Auswahl und Anwendung geeigneter Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden; die Vornahme von Schätzungen, die unter Berücksichtigung der gegebenen Rahmenbedingungen angemessen erscheinen.

Verantwortung des Abschlussprüfers und Beschreibung von Art und Umfang der gesetzlichen Abschlussprüfung

Unsere Verantwortung besteht in der Abgabe eines Prüfungsurteils zu diesem Jahresabschluss auf der Grundlage unserer Prüfung. Wir haben unsere Prüfung unter Beachtung der in Österreich geltenden gesetzlichen Vorschriften und Grundsätze ordnungsgemäßer Abschlussprüfung durchgeführt. Diese Grundsätze erfordern, dass wir die Standesregeln einhalten und die Prüfung so planen und durchführen, dass wir uns mit hinreichender Sicherheit ein Urteil darüber bilden können, ob der Jahresabschluss frei von wesentlichen Fehldarstellungen ist.

Eine Prüfung beinhaltet die Durchführung von Prüfungshandlungen zur Erlangung von Prüfungsnachweisen hinsichtlich der Beträge und sonstigen Angaben im Jahresabschluss. Die Auswahl der Prüfungshandlungen liegt im pflichtgemäßen Ermessen des Abschlussprüfers unter Berücksichtigung seiner Einschätzung des Risikos eines Auftretens wesentlicher Fehldarstellungen, sei es auf Grund von beabsichtigten oder unbeabsichtigten Fehlern. Bei der Vornahme dieser Risikoeinschätzung berücksichtigt der Abschlussprüfer das interne Kontrollsystem, soweit es für die Aufstellung des Jahresabschlusses und die Vermittlung eines möglichst getreuen Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft von Bedeutung ist, um unter Berücksichtigung der Rahmenbedingungen geeignete Prüfungshandlungen festzulegen, nicht jedoch um ein Prüfungsurteil über die Wirksamkeit der internen Kontrollen der Gesellschaft abzugeben. Die Prüfung umfasst ferner die Beurteilung der Angemessenheit der angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden und der von den gesetzlichen Vertretern vorgenommenen wesentlichen Schätzungen sowie eine Würdigung der Gesamtaussage des Jahresabschlusses.

Wir sind der Auffassung, dass wir ausreichende und geeignete Prüfungsnachweise erlangt haben, sodass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unser Prüfungsurteil darstellt.

Prüfungsurteil

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt. Auf Grund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss nach unserer Beurteilung den gesetzlichen Vorschriften und vermittelt ein möglichst getreues Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 30. September 2013 sowie der Ertragslage der Gesellschaft für das Geschäftsjahr vom 1. Oktober 2012 bis zum 30. September 2013 in Übereinstimmung mit den österreichischen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung.

Mödling, am 23. Jänner 2014

KPMG Niederösterreich GmbH
Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft




Mag. Heidi Schachinger
Wirtschaftsprüferin


Mag. Johann Mlcoch
Wirtschaftsprüfer

Die Veröffentlichung oder Weitergabe des Jahresabschlusses mit unserem Bestätigungsvermerk darf nur in der von uns bestätigten Fassung erfolgen. Dieser Bestätigungsvermerk bezieht sich ausschließlich auf den deutschsprachigen und vollständigen Jahresabschluss. Für abweichende Fassungen sind die Vorschriften des § 281 Abs 2 UGB zu beachten.