

**LF 1-3 Immobilienentwicklungs und
-verwertungs GmbH
Wien**

Jahresabschluss zum
31. März 2013
und Bestätigungsvermerk

J A H R E S A B S C H L U S S
zum
31. März 2013
der
**LF 1-3 Immobilienentwicklungs und -verwertungs
GmbH**

1060 Wien , Lehargasse 9/1-10

Erstellt nach vorgelegten Unterlagen und erteilten Auskünften
Gegenüber anderen Personen als dem Auftraggeber wird keine Haftung übernommen
Im übrigen gelten die Allgemeinen Auftragsbedingungen für Wirtschaftstreuhand

aviatax

AVIATAX
STEUERBERATUNGS GMBH
1010 Wien Biberstraße 10 Top 6

Finanzberichte

Bilanz zum 31. März 2013	1 - 2
Gewinn- und Verlustrechnung 1. Jänner 2013 bis 31. März 2013	3
Anhang	4 - 13

Aktiva	31.3.2013 €	31.12.2012 €
A. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
1. Lizenzen	5.873,01	7.830,69
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke und Bauten	26.245.894,39	9.190.113,10
2. Betriebs- und Geschäftsausstattung	800.074,68	582.204,19
3. Anlagen in Bau	0,00	11.768.362,50
	<u>27.045.969,07</u>	<u>21.540.679,79</u>
III. Finanzanlagen		
1. Beteiligungen	1.000,00	1.000,00
	<u>27.052.842,08</u>	<u>21.549.510,48</u>
B. Umlaufvermögen		
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	96.976,94	147.406,61
2. Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen <i>davon sonstige</i>	242.828,80 242.828,80	242.156,47 242.156,47
3. sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände	644.093,56	2.555.384,61
	983.899,30	2.944.947,69
II. Guthaben bei Kreditinstituten	1.500.985,57	1.378.130,36
	<u>2.484.884,87</u>	<u>4.323.078,05</u>
Summe Aktiva	<u><u>29.537.726,95</u></u>	<u><u>25.872.588,53</u></u>

Passiva	31.3.2013 €	31.12.2012 €
A. negatives Eigenkapital		
I. Stammkapital		
Stammeinlage	35.000,00	35.000,00
nicht eingeforderte ausstehende Einlage	-17.500,00	-17.500,00
	<u>17.500,00</u>	<u>17.500,00</u>
II. Kapitalrücklagen		
1. nicht gebundene	1.018.795,86	1.018.795,86
III. Bilanzverlust	-6.367.135,17	-5.621.900,69
<i>davon Verlustvortrag</i>	-5.621.900,69	-3.553.043,08
	<u>-5.330.839,31</u>	<u>-4.585.604,83</u>
B. Rückstellungen		
1. sonstige Rückstellungen	3.316.000,00	2.581.764,96
C. Verbindlichkeiten		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	26.205.223,94	24.373.757,22
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	236.009,40	1.358.779,07
3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	1.909.814,47	1.899.891,11
<i>davon sonstige</i>	1.909.814,47	1.899.891,11
4. Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	6.299,80	0,00
<i>davon sonstige</i>	6.299,80	0,00
5. sonstige Verbindlichkeiten	3.195.218,65	244.001,00
	<u>31.552.566,26</u>	<u>27.876.428,40</u>
Summe Passiva	<u>29.537.726,95</u>	<u>25.872.588,53</u>

	2013 €	2012 €
1. Umsatzerlöse	71.418,51	292.685,53
2. sonstige betriebliche Erträge		
a) Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	0,00	61.234,00
b) übrige	271,50	0,00
	271,50	61.234,00
3. Aufwendungen für Material und sonstige bezogene Herstellungsleistungen		
a) Aufwendungen für bezogene Leistungen	47.226,47	166.630,06
4. Abschreibungen		
a) auf immaterielle Gegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	313.395,76	263.520,20
5. sonstige betriebliche Aufwendungen		
a) übrige	285.420,16	716.727,53
6. Zwischensumme aus Z 1 bis 5 (Betriebserfolg)	-574.352,38	-792.958,26
7. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	8.662,28	109.236,00
8. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	219.527,62	1.619.092,27
<i>davon betreffend verbundene Unternehmen</i>	<i>19.492,46</i>	<i>46.280,77</i>
9. Zwischensumme aus Z 7 bis 8 (Finanzerfolg)	-210.865,34	-1.509.856,27
10. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	-785.217,72	-2.302.814,53
11. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-39.983,24	-233.956,92
12. Jahresfehlbetrag	-745.234,48	-2.068.857,61
13. Jahresverlust	-745.234,48	-2.068.857,61
14. Verlustvortrag aus dem Vorjahr	-5.621.900,69	-3.553.043,08
15. Bilanzverlust	-6.367.135,17	-5.621.900,69

ANHANG

zum

31. März 2013

der

LF 1-3 Immobilienentwicklungs und -verwertungs

Angaben zum Unternehmen

Die Gesellschaft ist Eigentümerin der Liegenschaft Lerchenfelder Straße 1-3, A-1070 Wien.

Auf der Liegenschaft befindet sich ein Hotelgebäude. Das bestehende Haus wurde 1971 errichtet und war zuvor ein Studentenheim. Im Zuge der Umbauarbeiten 2011 wurde das Gebäude zu einem Hotel mit insgesamt 187 Zimmer, 34 Serviced Appartements (Suiten), einem Wellnessbereich, Tagungsräumen sowie einen Gastronomiebereich umgebaut. Die Bauarbeiten erfolgten in 2 Phasen. In der ersten Phase wurden die 34 Serviced Appartements (Suiten) und der Gastronomiebereich im Dachgeschoss errichtet. Hierfür wurde das Bestandsgebäude um drei Geschosse aufgestockt. In der Bauphase zwei fand der Umbau des Bestandsgebäudes zum Hotel statt. Das Hotel wurde am 31.3.2013 an den Betreiber übergeben und in Betrieb genommen.

Das Objekt ist samt Inventar an die 25hours Hotel – Gruppe verpachtet. Es besteht ein Kündigungsverzicht für 25 Jahre. Der endgültige Abschluss der Bauphase zwei samt Schlussrechnungen erfolgt im Geschäftsjahr 2013/2014.

Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Allgemeine Grundsätze

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 31. März 2013 wurden die Rechnungslegungsbestimmungen des österreichischen Unternehmensgesetzbuchs (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 (vergleiche die Erläuterungen zum negativen Eigenkapital) 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.

Bei der Gesellschaft handelt es sich um eine kleine Gesellschaft mit beschränkter Haftung im Sinne des §221 UGB

Anlagevermögen

Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagevermögen

Erworbene immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen wurden 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 vorläufig zugrunde gelegt wird:

	Nutzungsdauer in Jahren	
• Gebäude	57	- 66
• Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	5	- 10

Aufgrund des noch nicht zur Gänze abgeschlossenen Bauvorhabens und den damit zusammenhängenden Prüfungserfordernissen und Abwicklungen von (Teil-)Schlussrechnungen liegt noch keine abschließende Bestimmung der Anschaffungs- und Herstellungskosten für die Sachanlagen vor. Die endgültige Zuordnung der Anschaffungs-/Herstellungskosten und Nutzungsdauer(-komponenten) erfolgt bei Vorliegen der Bauendabnahmen und Abwicklung der Schlussrechnungen.

Die Kosten für die Umbauarbeiten wurden als Herstellkosten von selbsterstellten Sachanlagen erfasst, Fremdkapitalzinsen wurde nicht aktiviert. Geringwertige Vermögensgegenstände werden im Jahr der Anschaffung abgeschrieben.

Aufgrund der Übernahme/Übergabe des Objektes am 31.3.2013 erfolgte nunmehr auch für die Bauphase zwei die Inbetriebnahme bzw. der Abschreibungsbeginn.

Finanzanlagen

Finanzanlagen wurden zu Anschaffungskosten angesetzt und soweit notwendig außerplanmäßige Abschreibungen durchgeführt.

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.

Am Bilanzstichtag bestanden keine Fremdwährungsforderungen.

Rückstellungen**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.

Am Bilanzstichtag bestanden keine Fremdwährungsverbindlichkeiten.

Allgemeine Angaben**Vergleichbarkeit mit den Vorjahresbeträgen**

Im Geschäftsjahr 2013 erfolgte eine Änderung des Bilanzstichtages auf 31.03.2013. Somit betrug das Geschäftsjahr 2013 nur 3 Monate. Erträge und Aufwendungen wurden demnach für einen Zeitraum von 3 Monaten erfasst. Die Vorjahreszahlen bilden einen Zeitraum von 12 Monaten ab. Ein Vorjahresvergleich ist daher nur eingeschränkt möglich.

Die Position Abschreibungen des Sachanlagevermögens umfasst unter Anwendung der Bestimmung des § 7 EStG einen Zeitraum von 6 Monaten.

Erläuterungen zu einzelnen Posten von Bilanz und GuV**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 Anlagenspiegel ersichtlich:

	Ansch-Wert		Abschreibung		Buchwert		Abschreibung Zuschreibung EUR
	1.1.2013 31.3.2013 EUR	Zugang Umbuchung EUR	Abgang Umbuchung EUR	kumuliert 1.1.2013 31.3.2013 EUR	1.1.2013 31.3.2013 EUR		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände							
1. Lizenzen	15.661,39	0,00	0,00	7.830,70	7.830,69	1.957,68	
	15.661,39	0,00	0,00	9.788,38	5.873,01	0,00	
II. Sachanlagen							
1. Grundstücke und Bauten	9.703.295,94	4.057.000,00	0,00	513.182,84	9.190.113,10	227.492,55	
	26.986.569,78	13.226.273,84	0,00	740.675,39	26.245.894,39	0,00	
2. Betriebs- und Geschäftsausstattung	794.899,64	301.816,02	136,60	212.695,45	582.204,19	83.945,53	
	1.096.579,06	0,00	0,00	296.504,38	800.074,68	0,00	
3. Anlagen in Bau	11.768.362,50	1.457.911,34	0,00	0,00	11.768.362,50	0,00	
	0,00	0,00	13.226.273,84	0,00	0,00	0,00	
	22.266.558,08	5.816.727,36	136,60	725.878,29	21.540.679,79	311.438,08	
	28.083.148,84	13.226.273,84	13.226.273,84	1.037.179,77	27.045.969,07	0,00	
III. Finanzanlagen							
1. Beteiligungen	1.000,00	0,00	0,00	0,00	1.000,00	0,00	
	1.000,00	0,00	0,00	0,00	1.000,00	0,00	
Summe Anlagenspiegel	22.283.219,47	5.816.727,36	136,60	733.708,99	21.549.510,48	313.395,76	
	28.099.810,23	13.226.273,84	13.226.273,84	1.046.968,15	27.052.842,08	0,00	

In der Bilanz nicht gesondert ausgewiesener Grundwert

In der Position "Grundstücke und Bauten" sind Grundwerte in Höhe von € 461.890,00 (Vorjahr € 461.890,00) enthalten.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

	Gesamtbetrag EUR	davon Restlaufzeit bis 1 Jahr EUR
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	96.976,94	96.976,94
Vorjahr	147.406,61	147.406,61
Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen	242.828,80	242.828,80
Vorjahr	242.156,47	242.156,47
<i>davon sonstige</i>	<i>242.828,80</i>	<i>242.828,80</i>
<i>Vorjahr</i>	<i>242.156,47</i>	<i>242.156,47</i>
sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände	644.093,56	644.093,56
Vorjahr	2.555.384,61	2.555.384,61
Summe Forderungen	983.899,30	983.899,30
Vorjahr	2.944.947,69	2.944.947,69

Die sonstigen Forderungen umfassen im Wesentlichen Finanzamtsforderungen in Höhe von TEUR 620 (Vorjahr: TEUR 1.214) sowie Forderungen gegenüber nahestehenden Unternehmen in Höhe von TEUR 24 (Vorjahr TEUR 1.318).

Guthaben bei Kreditinstituten

	31.3.2013 EUR	31.12.2012 EUR
Erste Bank- 28228326301	1.499.851,74	21.666,47
Raika 648.220	1.133,83	1.356.463,89
	<u>1.500.985,57</u>	<u>1.378.130,36</u>

Vom Guthabensbestand ist ein Betrag in Höhe von TEUR 100 (Vorjahr: TEUR 100) verpfändet.

Negatives Eigenkapital

Die Gesellschaft weist unter Passiva den Posten "negatives Eigenkapital" in Höhe von € -5.330.839,31 aus.

Der vorliegende Jahresabschluss erfüllt die Voraussetzungen für die Vermutung des Reorganisationsbedarfs gemäß § 22 Abs. 1 Z 1 URG. Die Eigenmittelquote ist negativ, die Schuldentilgungsdauer kann nicht berechnet werden, da ein Nettofinanzmittelabfluss vorliegt.

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. Darüber hinaus zeigt die Planungsrechnung mittelfristig eine positive Ertragslage.

In der Bilanz nicht gesondert ausgewiesene Rückstellungen

Folgende Rückstellungen haben einen erheblichen Umfang, wurden jedoch in der Bilanz nicht gesondert ausgewiesen:

	Stand 1.1.2013 EUR	Verwendung EUR	Zuweisung EUR	Stand 31.3.2013 EUR
Rückstellungen für noch nicht fakturierte Lieferungen und Leistungen	0,00	0,00	3.300.000,00	3.300.000,00
Rückstellung für Rechts-/ Prüfungs-/ Beratungskosten	2.500,00	2.500,00	16.000,00	16.000,00
Rückstellung droh. Verluste	2.579.264,96	2.579.264,96	0,00	0,00
	<u>2.581.764,96</u>	<u>2.581.764,96</u>	<u>3.316.000,00</u>	<u>3.316.000,00</u>

Die Rückstellung für noch nicht fakturierte Lieferungen und Leistungen steht im Zusammenhang mit den noch nicht endabgerechneten zum Stichtag bereits erbrachten Leistungen betreffend die Bauphase zwei.

Die Rückstellung für drohende Verluste betraf im Vorjahr die negativen Marktwerte von derivativen Finanzinstrumenten (Zinsswaps, Collar etc). Diese Geschäfte wurden im Rumpfgeschäftsjahr 2013 aufgelöst, dies war mit einem weiteren Aufwand in Höhe von TEUR 69 im Rumpfgeschäftsjahr 2013 verbunden. Zum Bilanzstichtag bestanden keine weiteren derivativen Finanzinstrumente.

LF 1-3 Immobilienentwicklungs und -verwertungs
GmbH

Verbindlichkeiten

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

	Gesamtbetrag EUR	davon Restlaufzeit bis 1 Jahr EUR	davon Restlaufzeit über 1 Jahr EUR	davon Restlaufzeit zw. 1 und 5 Jahre EUR	davon Restlaufzeit über 5 Jahre EUR	dinglich besichert Art der Sicherung EUR
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	26.205.223,94	910.111,58	25.295.112,36	3.623.566,83	21.671.545,53	26.205.223,94 Pfandrecht
Vorjahr	24.373.757,22	729.111,34	23.644.645,88	3.866.944,55	19.777.701,33	24.373.757,22 Pfandrecht, Pfandrecht
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	236.009,40	236.009,40	0,00	0,00	0,00	0,00
Vorjahr	1.358.779,07	1.358.779,07	0,00	0,00	0,00	0,00
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	1.909.814,47	1.909.814,47	0,00	0,00	0,00	0,00
Vorjahr	1.899.891,11	1.899.891,11	0,00	0,00	0,00	0,00
<i>davon sonstige</i>	<i>1.909.814,47</i>	<i>1.909.814,47</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>
<i>Vorjahr</i>	<i>1.899.891,11</i>	<i>1.899.891,11</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>
Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	6.299,80	6.299,80	0,00	0,00	0,00	0,00
Vorjahr	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<i>davon sonstige</i>	<i>6.299,80</i>	<i>6.299,80</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>
<i>Vorjahr</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>
sonstige Verbindlichkeiten	3.195.218,65	3.195.218,65	0,00	0,00	0,00	0,00
Vorjahr	244.001,00	244.001,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Summe Verbindlichkeiten	31.552.566,26	6.257.453,90	25.295.112,36	3.623.566,83	21.671.545,53	26.205.223,94
Vorjahr	27.876.428,40	4.231.782,52	23.644.645,88	3.866.944,55	19.777.701,33	24.373.757,22

Die sonstigen Verbindlichkeiten betreffen wie im Vorjahr im Wesentlichen Finanzverbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Unternehmen.

Die Gesellschaft ist im Begriff eine Anleihe zur langfristigen Refinanzierung der Finanzverbindlichkeiten zu begeben. Die Gesellschaft war im abgelaufenen Rumpfgeschäftsjahr jederzeit in der Lage ihren finanziellen Verpflichtungen termingerecht nachzukommen.

Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die Umsatzerlöse stehen im Zusammenhang mit Miet-/Pachterträgen aufgrund von Teilbetriebnahmen. Die Aufwendungen für bezogene Leistungen betreffen im Wesentlichen Betriebskosten des Objektes Lerchenfelder Straße 1-3, A-1070 Wien.

Der Posten sonstige betriebliche Aufwendungen betrifft in Höhe von TEUR 236 (Vorjahr TEUR 18) Schadensfälle und Forderungswertberichtigungen, in Höhe von TEUR 42 (Vorjahr TEUR 303) Rechts- und Beratungsaufwendungen und in Höhe von TEUR 0 (Vorjahr TEUR 382) Provisionen/Gebühren etc im Zusammenhang mit den Finanzierungsrahmen.

Das Finanzergebnis umfasst neben den laufenden Zinsverrechnungen auch die Ergebnisauswirkungen der im Rumpfgeschäftsjahr 2013 aufgelösten Derivatgeschäfte (1-3/2013: TEUR - 68, 2012: TEUR - 1.043)

Sonstige Angaben**Angaben zu Prüfungskosten gem. § 237 Z.14 UGB**

Die Kosten der Abschlussprüfung betragen für das Rumfgeschäftsjahr 2013 EUR 13.500,--.

Angaben zur Unternehmensgruppe

Das Unternehmen ist Teil einer Unternehmensgruppe. Das steuerpflichtige Ergebnis wird zu 100% an A.A.A. Beteiligungs - Invest GmbH weitergeleitet. Das Gruppenmitglied erhält dafür eine positive bzw. negative Steuerumlage.

Angaben über Beteiligungsunternehmen

Gemäß § 238 Z 2 UGB wird über nachstehende Unternehmen berichtet:

Firmenname	Firmensitz	<u>Eigenkapital</u>	<u>Anteil in %</u>	<u>Letztes Ergebnis</u>	<u>Bilanzstichtag</u>
SENORA Immobilien EINS GmbH & Co KG	Wien	-4.886,35	100,0	2.305.900,89	31.12.2011

Zahl der Arbeitnehmer

Es wurden weder im Geschäftsjahr noch im Vorjahr Arbeitnehmer beschäftigt.

Sicherheiten für Finanzierungen

Die Liegenschaft ist mit Pfandrechtshöchstbeträgen in Höhe von TEUR 30.973 belastet. Weiters besteht eine Globalzession für sämtliche Forderungen aus dem Pachtvertrag zugunsten des finanzierenden Kreditinstitutes. Seitens der nahestehenden Unternehmen/Personen wurden zT Garantie- bzw Bürgschaftserklärungen für bestehende Finanzierungen abgegeben und Anteilsrechte an der Gesellschaft verpfändet.

Sonstiges

Es wird von den Erleichterungsbestimmungen des UGB Gebrauch gemacht und kein Konzernabschluss erstellt. Die Gesellschaft ist somit in keinen Konzernabschluss einbezogen.


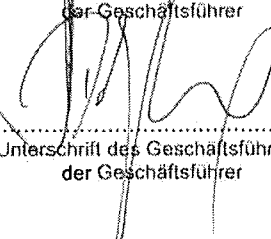
Angaben zu den Mitgliedern der Geschäftsführung

Geschäftsführung:	Name	seit
	Mag.Dr. Daniel Jelitzka	24.9.2003
	DDr. Michael Tojner	10.5.2013

Gewährte Kredite

Es wurden, wie im Vorjahr, keine Vorschüsse oder Kredite an die Geschäftsführung gewährt.
Es bestehen allerdings Forderungen an verbundene bzw. nahestehende Unternehmen, bei denen der Geschäftsführer in leitender (Gesellschafter-)Funktion tätig ist, vgl. dazu die Angaben zu den Forderungen. Haftungen wurde nicht übernommen.

Wien, am 17. 05.2013


.....
Unterschrift des Geschäftsführers/
der Geschäftsführer

.....
Unterschrift des Geschäftsführers/
der Geschäftsführer

Bestätigungsvermerk

Bericht zum Jahresabschluss

Wir haben den beigefügten Jahresabschluss der

**LF 1-3 Immobilienentwicklungs und -verwertungs GmbH,
Wien,**

für das **Rumpfgeschäftsjahr vom 1. Jänner 2013 bis zum 31. März 2013** unter Einbeziehung der Buchführung geprüft. Dieser Jahresabschluss umfasst die Bilanz zum 31. März 2013, die Gewinn- und Verlustrechnung für das am 31. März 2013 endende Rumpfgeschäftsjahr sowie den Anhang. Bezüglich unserer Verantwortlichkeit und Haftung als Abschlussprüfer gegenüber der Gesellschaft und gegenüber Dritten kommt § 275 UGB zur Anwendung.

Verantwortung des gesetzlichen Vertreters für den Jahresabschluss und die Buchführung

Der gesetzliche Vertreter der Gesellschaft ist 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 vom gesetzlichen Vertreter 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 31. März 2013 sowie der Ertragslage der Gesellschaft für das Rumpfgeschäftsjahr vom 1. Jänner 2013 bis zum 31. März 2013 in Übereinstimmung mit den österreichischen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung.

Mödling, am 17. Mai 2013



KPMG Niederösterreich GmbH
Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft


Mag. Heidi Schachinger
Wirtschaftsprüferin


Dr. Eugen Strimitzer
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.

