

JAHRES  
ABSCHLUSS

2013/2014

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

1060 Wien , Lehargasse 9/10



## inhaltsverzeichnis

Bilanz zum 30. September 2014 .....	1
Gewinn- und Verlustrechnung 1. Oktober 2013 bis 30. September 2014 .....	2
Anhang .....	3 - 8
Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden .....	3 - 8



Am Modenapark 1-2  
Immobilienentwicklung und -verwertung GmbH

Bilanz  
zum 30.9.2014

Aktiva	30.9.2014 €	30.9.2013 €	Passiva	30.9.2014 €	30.9.2013 €
<b>A. Anlagevermögen</b>			<b>A. Eigenkapital</b>		
I. Sachanlagen			I. Stammkapital	35.000,00	35.000,00
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten, einschließlich der Bauten auf fremdem Grund	13.849.357,43	14.090.215,82	II. Bilanzverlust davon Verlustvortrag	-1.271.086,04 -1.271.044,14	-1.271.044,14 -551.623,85
<b>B. Umlaufvermögen</b>				-1.236.086,04	-1.236.044,14
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			<b>B. Rückstellungen</b>		
1. sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände	224.967,41	609.814,36	1. sonstige Rückstellungen	19.000,00	82.600,00
II. Guthaben bei Kreditinstituten	1.321.536,58	704.162,63	<b>C. Verbindlichkeiten</b>		
	<b>1.546.503,99</b>	<b>1.313.976,99</b>	1. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	72.630,00	9.792,00
			2. sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern	16.540.317,46 24.734,14	16.547.844,95 47.405,95
<b>Summe Aktiva</b>	<b>15.395.861,42</b>	<b>15.404.192,81</b>	<b>Summe Passiva</b>	<b>15.395.861,42</b>	<b>15.404.192,81</b>

Am Modenapark 1-2  
Immobilienentwicklung und -verwertung GmbH

Gewinn- und Verlustrechnung  
1.10.2013 bis 30.9.2014

	2013/2014 €	2012/2013 €
<b>1. Umsatzerlöse</b>	<b>1.219.032,70</b>	<b>1.264.463,03</b>
<b>2. sonstige betriebliche Erträge</b>		
a) Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	5.815,00	0,00
<b>3. Aufwendungen für Material und sonstige bezogene Herstellingleistungen</b>		
a) Materialaufwand	176.414,06	305.990,66
<b>4. Abschreibungen</b>		
a) auf Sachanlagen	240.858,39	240.858,39
<b>5. sonstige betriebliche Aufwendungen</b>		
a) Steuern, soweit sie nicht unter Steuern vom Einkommen und vom Ertrag fallen	42,40	632,64
b) übrige	107.083,21	809.387,29
	<u>107.125,61</u>	<u>810.019,93</u>
<b>6. Zwischensumme aus Z 1 bis 5 (Betriebserfolg)</b>	<b>700.449,64</b>	<b>-92.405,95</b>
<b>7. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</b>	<b>1.133,46</b>	<b>847,60</b>
<b>8. Zinsen und ähnliche Aufwendungen</b>	<b>701.250,00</b>	<b>626.111,94</b>
<b>9. Zwischensumme aus Z 7 bis 8 (Finanzerfolg)</b>	<b>-700.116,54</b>	<b>-625.264,34</b>
<b>10. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>	<b>333,10</b>	<b>-717.670,29</b>
<b>11. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag</b>	<b>375,00</b>	<b>1.750,00</b>
<b>12. Jahresfehlbetrag</b>	<b>-41,90</b>	<b>-719.420,29</b>
<b>13. Jahresverlust</b>	<b>-41,90</b>	<b>-719.420,29</b>
<b>14. Verlustvortrag aus dem Vorjahr</b>	<b>-1.271.044,14</b>	<b>-551.623,85</b>
<b>15. Bilanzverlust</b>	<b>-1.271.086,04</b>	<b>-1.271.044,14</b>

Am Modenapark 1-2 Immobilienentwicklung und  
-verwertung GmbH

## **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 2014 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

Am Modenapark 1-2 Immobilienentwicklung und  
-verwertung GmbH

### **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**

Infolge eines steuerrechtlichen Verlustes im Geschäftsjahr 13/14 sowie im Vorjahr waren keine Steuerrückstellungen zu bilden.

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

## 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 Anlagenspiegel ersichtlich:

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

### In der Bilanz nicht gesondert ausgewiesener Grundwert

	Ansch-Wert		Abschreibung kumuliert		Buchwert		Abschreibung Zuschreibung
	1.10.2013	Zugang	Abgang	1.10.2013	1.10.2013	Abschreibung	
	30.9.2014	Umbuchung	Umbuchung	30.9.2014	30.9.2014	Zuschreibung	
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
<b>Anlagevermögen</b>							
<b>Sachanlagen</b>							
Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten, einschließlich der Bauten auf fremdem Grund							
Grundstücke	3.010.729,88	0,00	0,00	0,00	3.010.729,88		0,00
	3.010.729,88	0,00	0,00	0,00	3.010.729,88		0,00
Bauten	12.042.919,50	0,00	0,00	963.433,56	11.079.485,94		240.858,39
	12.042.919,50	0,00	0,00	1.204.291,95	10.838.627,55		0,00
	15.053.649,38	0,00	0,00	963.433,56	14.090.215,82		240.858,39
	15.053.649,38	0,00	0,00	1.204.291,95	13.849.357,43		0,00
Summe Anlagenspiegel	15.053.649,38	0,00	0,00	963.433,56	14.090.215,82		240.858,39
	15.053.649,38	0,00	0,00	1.204.291,95	13.849.357,43		0,00

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

### Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

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

30. September 2014:

	davon	
	Gesamtbetrag	Restlaufzeit bis 1 Jahr
	EUR	EUR
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	0,00	0,00
sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände	224.967,41	224.967,41
Summe Forderungen	224.967,41	224.967,41

Am Modenapark 1-2 Immobilienentwicklung und  
-verwertung GmbH

30. September 2013:

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

### Negatives Eigenkapital

Die Gesellschaft weist unter Passiva den Posten "negatives Eigenkapital" in Höhe von EUR -1.236.086,04 (Vorjahr EUR -1.236.044,14) 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 zum 30.11.2014 wurde mit einem Gutachten von 5. Dezember 2014 des Sachverständigen P&P Immowert GmbH ermittelt.

### Verbindlichkeiten

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

30. September 2014:

	Gesamtbetrag EUR	davon Restlaufzeit bis 1 Jahr EUR	davon Restlaufzeit über 1 Jahr EUR	davon Restlaufzeit über 5 Jahre EUR	davon dinglich besichert Art der Sicherung EUR
<b>Verbindlichkeiten</b>					
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	72.630,00	72.630,00	0,00	0,00	0,00
sonstige Verbindlichkeiten	16.540.317,46	40.317,46	16.500.000,00	16.500.000,00	16.500.000,00
<i>davon aus Steuern</i>	<i>24.734,14</i>	<i>24.734,14</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>
<b>Summe Verbindlichkeiten</b>	<b>16.612.947,46</b>	<b>112.947,46</b>	<b>16.500.000,00</b>	<b>16.500.000,00</b>	<b>16.500.000,00</b>

Am Modenapark 1-2 Immobilienentwicklung und  
-verwertung GmbH

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

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 gegenüber Kreditinstituten	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>
<b>Summe Verbindlichkeiten</b>	<b>16.557.636,95</b>	<b>57.636,95</b>	<b>16.500.000,00</b>	<b>16.500.000,00</b>	<b>16.500.000,00</b>

### 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.

### Entwicklung der Umsatzerlöse

	2013/2014 EUR	2012/2013 EUR
Erlöse Inland	1.219.032,70	1.264.463,03

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

Am Modenapark 1-2 Immobilienentwicklung und  
-verwertung GmbH

---

### Sonstige betriebliche Aufwendungen

In dieser Position sind im Wesentlichen die Kosten für das Assetmanagement (TEUR 85) enthalten.

Darüber hinaus waren in diesem Posten im Vorjahr die weiterverrechneten Geldbeschaffungskosten für die Anleihe (TEUR 437) sowie sonstige mit der Anleihe im Zusammenhang stehende Aufwendungen erfasst.

### 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 2013/14 EUR 84.973,50 (Vorjahr EUR 82.900,00) 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. Dezember 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 2013 bis zum 30. September 2014** unter Einbeziehung der Buchführung geprüft. Dieser Jahresabschluss umfasst die Bilanz zum 30. September 2014, die Gewinn- und Verlustrechnung für das am 30. September 2014 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 2014 sowie der Ertragslage der Gesellschaft für das Geschäftsjahr vom 1. Oktober 2013 bis zum 30. September 2014 in Übereinstimmung mit den österreichischen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung.

Wien, am 23. Dezember 2014



KPMG Austria GmbH  
Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft

  
Mag. Heidi Schachinger  
Wirtschaftsprüferin

  
Mag. Walter Reiffenstuhl  
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.