

# JAHRES- ABSCHLUSS

**2018/2019**

**JP Immobilien Invest I GmbH**

1060 Wien , Leurgasse 7

Aktiva	30.9.2019 €	30.9.2018 €	Passiva	30.9.2019 €	30.9.2018 €
<b>A. Anlagevermögen</b>			<b>A. Negatives Eigenkapital</b>	70.000,00	70.000,00
I. Sachanlagen			I. Bilanzverlust	-4.839.659,55	-3.530.571,22
1. Grundstücke und Bauten	29.866.007,29	30.215.238,85	<i>davon Verlustvortrag</i>	-3.530.571,22	-2.795.207,24
<i>davon Grundwert</i>	<i>5.864.649,95</i>	<i>5.864.649,95</i>		<b>-4.769.659,55</b>	<b>-3.460.571,22</b>
2. Betriebs- und Geschäftsausstattung	3.547,84	0,00	<b>B. Rückstellungen</b>		
	<b>29.869.555,13</b>	<b>30.215.238,85</b>	1. übrige Rückstellungen	<b>1.208.418,70</b>	<b>408.735,52</b>
<b>B. Umlaufvermögen</b>			<b>C. Verbindlichkeiten</b>		
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			1. Anleihen	30.700.000,00	30.700.000,00
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	32.713,28	42.766,74	<i>davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr</i>	<i>30.700.000,00</i>	<i>30.700.000,00</i>
2. sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände	1.234.218,27	1.180.626,05	2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	195.991,37	126.765,66
<i>davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr</i>	<i>600.000,00</i>	<i>600.000,00</i>	<i>davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr</i>	<i>195.991,37</i>	<i>126.765,66</i>
	1.266.931,55	1.223.392,79	3. sonstige Verbindlichkeiten	4.322.186,62	4.185.323,02
II. Guthaben bei Kreditinstituten	478.399,99	479.570,87	<i>davon aus Steuern</i>	<i>38.454,05</i>	<i>11.582,26</i>
	<b>1.745.331,54</b>	<b>1.702.963,66</b>	<i>davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr</i>	<i>419.673,98</i>	<i>428.934,65</i>
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>	<b>42.050,47</b>	<b>42.050,47</b>	<i>davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr</i>	<i>3.902.512,64</i>	<i>3.756.388,37</i>
<b>Summe Aktiva</b>	<b>31.656.937,14</b>	<b>31.960.252,98</b>	<i>davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr</i>	<b>35.218.177,99</b>	<b>35.012.088,68</b>
			<i>davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr</i>	<i>615.665,35</i>	<i>555.700,31</i>
			<b>Summe Passiva</b>	<i>34.602.512,64</i>	<i>34.456.388,37</i>
				<b>31.656.937,14</b>	<b>31.960.252,98</b>

	2018/2019 €	2017/2018 €
<b>1. Umsatzerlöse</b>	<b>2.534.537,47</b>	<b>2.375.594,68</b>
<b>2. sonstige betriebliche Erträge</b>		
a) Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	46.000,00	0,00
b) übrige	97.889,53	36.843,63
	<b>143.889,53</b>	<b>36.843,63</b>
<b>3. Aufwendungen für Material und sonstige bezogene Herstellungsleistungen</b>		
a) Aufwendungen für bezogene Leistungen	<b>848.340,10</b>	<b>710.834,58</b>
<b>4. Abschreibungen</b>		
a) auf Sachanlagen	<b>612.165,48</b>	<b>600.793,38</b>
<b>5. sonstige betriebliche Aufwendungen</b>		
a) übrige	<b>460.135,15</b>	<b>461.142,06</b>
<b>6. Zwischensumme aus Z 1 bis 5 (Betriebsergebnis)</b>	<b>757.786,27</b>	<b>639.668,29</b>
<b>7. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens</b>	<b>0,00</b>	<b>115.273,98</b>
<b>8. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</b>	<b>984,83</b>	<b>977,54</b>
<b>9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen</b>	<b>2.066.109,39</b>	<b>1.489.816,79</b>
<b>10. Zwischensumme aus Z 7 bis 9 (Finanzergebnis)</b>	<b>-2.065.124,56</b>	<b>-1.373.565,27</b>
<b>11. Ergebnis vor Steuern (Summe aus Z 6 und Z 10)</b>	<b>-1.307.338,29</b>	<b>-733.896,98</b>
<b>12. Steuern vom Einkommen</b>	<b>1.750,04</b>	<b>1.467,00</b>
<b>13. Ergebnis nach Steuern</b>	<b>-1.309.088,33</b>	<b>-735.363,98</b>
<b>14. Jahresfehlbetrag = Jahresverlust</b>	<b>-1.309.088,33</b>	<b>-735.363,98</b>
<b>15. Verlustvortrag aus dem Vorjahr</b>	<b>-3.530.571,22</b>	<b>-2.795.207,24</b>
<b>16. Bilanzverlust</b>	<b>-4.839.659,55</b>	<b>-3.530.571,22</b>

## Anhang

### Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

#### Allgemeine Grundsätze

Auf den vorliegenden Jahresabschluss zum 30.09.2019 wurden die Rechnungslegungsbestimmungen des österreichischen Unternehmensgesetzbuches (UGB) in der geltenden Fassung angewandt.

Der Jahresabschluss wurde nach den Vorschriften der §§ 189 ff des Unternehmensgesetzbuchs (UGB) 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.

Bei der Erstellung des Jahresabschlusses wurde der Grundsatz der Vollständigkeit entsprechend der gesetzlichen Regelungen 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 verwirklichten Gewinne ausgewiesen wurden. Alle erkennbaren Risiken und drohenden Verluste wurden - soweit gesetzlich geboten - berücksichtigt.

Bei der Gesellschaft handelt es sich um eine große Kapitalgesellschaft, die gemäß § 189a Z1 UGB ein Unternehmen von öffentlichem Interesse ist.

Die Gewinn- und Verlustrechnung wird nach dem Gesamtkostenverfahren erstellt.

Der Jahresabschluss enthält keine auf fremde Währung lautende Sachverhalte.

Aktive latente Steuern wurden nicht angesetzt, da in den Folgejahren nicht mit hinreichender Wahrscheinlichkeit steuerliche Ergebnisse zur voraussichtlichen Steuerentlastung herangezogen werden können und daher die Voraussetzungen für die Ansatzpflicht nicht vorlagen. Der Betrag der nicht angesetzten aktiven latenten Steuern im Wesentlichen betreffend Geldbeschaffungskosten und Instandsetzungen und ohne Verlustvorträge beträgt EUR 318.220,17 (Vorjahr: TEUR 346).

#### 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
• Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	3 - 15

Außerplanmäßige Abschreibungen werden durchgeführt, wenn Wertminderungen voraussichtlich von Dauer sind.

Im Geschäftsjahr 2018/19 wurde analog zum Vorjahr keine außerplanmäßige Abschreibung vorgenommen.

Gemäß den steuerrechtlichen Vorschriften wird für Zugänge im ersten Halbjahr eine volle Jahresabschreibung, für Zugänge im zweiten Halbjahr eine halbe Jahresabschreibung vorgenommen.

Geringwertige Vermögensgegenstände (Einzelanschaffungswert unter je EUR 400) werden im Geschäftsjahr als Zu- und Abgang erfasst.

### **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**

#### **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 ungewissen Verbindlichkeiten mit den Beträgen berücksichtigt, die nach bestmöglicher Schätzung zur Erfüllung der Verpflichtung aufgewendet werden müssen.

#### **Verbindlichkeiten**

Verbindlichkeiten wurden mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

**Erläuterungen der Bilanz****Aktiva****A. Anlagevermögen**

Die Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens und die Aufgliederung der Jahresabschreibung nach einzelnen Posten (§ 226 Abs. 1 UGB) sowie die Angaben zu Grundwerten sind aus dem Anlagespiegel in der Beilage zum Anhang ersichtlich. Der Grundwert der Grundstücke beträgt EUR 5.864.649,95 (Vorjahr: TEUR 5.865).

**Verpflichtungen im Zusammenhang mit den Grundstücken und Bauten**

Sämtliche Liegenschaften dienen der hypothekarischen Besicherung für die Anleiheverbindlichkeiten. Zum Bilanzstichtag waren sämtliche Hypotheken eingetragen.

Zu den Verpflichtungen und Beschränkungen hinsichtlich der Grundstücke und Bauten im Zusammenhang mit der Begebung der Anleihe vgl. Abschnitt sonstige finanzielle Verpflichtungen.

**B. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände**

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

	Gesamtbetrag EUR	davon Restlaufzeit bis 1 Jahr EUR	davon Restlaufzeit über 1 Jahr EUR
<b>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen Vorjahr	32.713,28 42.766,74	32.713,28 42.766,74	0,00 0,00
sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände Vorjahr	1.234.218,27 1.180.626,05	634.218,27 580.626,05	600.000,00 600.000,00
Summe Forderungen Vorjahr	1.266.931,55 1.223.392,79	666.931,55 623.392,79	600.000,00 600.000,00

**Sonstige Forderungen**

Sonstige Forderungen in Höhe von TEUR 600 betreffen das gemäß Anleihebedingungen zu führende Reservekonto (Treuhandkonto) welches analog dem Vorjahr ausschließlich der Abdeckung von Zinszahlungsansprüchen der Anleihegläubiger dient.

In den sonstigen Forderungen sind wie im Vorjahr keine wesentlichen Erträge enthalten, die erst nach dem Bilanzstichtag zahlungswirksam werden.

**Passiva****A. Negatives Eigenkapital**

Die Gesellschaft weist unter Passiva den Posten "negatives Eigenkapital" in Höhe von EUR -4.769.659,55 (Vorjahr EUR -3.460.571,22) aus.

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

Das negative Eigenkapital ist auf die Finanzierungsstruktur der Gesellschaft zurück zu führen. Da nach den Grundsätzen ordnungsmäßiger Bilanzierung gemäß UGB die Bewertung des Anlagevermögens mit den Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten vermindert um die planmäßigen Abschreibungen begrenzt ist (sog. fortgeschriebene Anschaffungskosten), können die der Finanzierung zu Grunde liegenden, den Bewertungsgutachten entnehmbaren stillen Reserven der Immobilien bilanziell nicht gezeigt werden. Durch die planmäßigen Abschreibungen werden die in der Bilanz enthaltenen Buchwerte der auf den Liegenschaften befindlichen Gebäude ungeachtet deren tatsächlicher Wertentwicklung jährlich verringert, während die passivseitig ausgewiesene, der Refinanzierung der Immobilien dienende Anleihe auf Grund deren Endfälligkeit jährlich unverändert angesetzt wird.

Es ist daher auch in den Folgejahren damit zu rechnen, dass das Eigenkapital buchmäßig negativ ist und die URG-Kennzahlen unter- bzw überschritten werden.

Eine Überschuldung im Sinne des Insolvenzrechtes liegt nicht vor, da die Gesellschaft über ausreichend stille Reserven im Anlagevermögen verfügt. Die Verkehrswerte wurden mit Gutachten zum Zwecke der Feststellung der Verkehrswerte zum Bewertungsstichtag 30.09.2019 des Sachverständigen Malloth Partner Immobilien GmbH & CoKG ermittelt.

Gemäß Planrechnung für 2019/2020 finden die Auszahlungen für Zins- und sonstige Aufwendungen im operativen Cashflow Deckung. Die Finanzierung der geplanten Investitionen wird über weitere und gegenüber der Anleihe nachrangige, unbesicherte Darlehen vorgenommen.

Die Refinanzierbarkeit der Liegenschaften wurde im September 2019 durch die Einholung eines indikativen Finanzierungsangebots mit positiven Ergebnis überprüft.

Der Jahresabschluss erfüllt die Voraussetzungen für die Vermutung des Reorganisationsbedarfs gemäß § 22 Abs 1 Z 1 URG. Die Geschäftsführung hat daraufhin HHP Wirtschaftsprüfung GmbH mit der Erstellung eines Gutachtens gemäß § 26 URG zum 30.9.2019 beauftragt. Das Gutachten hat den besonderen Anforderungen des § 26 Abs 2 URG zu entsprechen und insbesondere darauf einzugehen,

- ob die Fortbestehungsprognose positiv ist,
- ob der Bestand des Unternehmens gefährdet ist,
- ob stille Reserven vorhanden sind und
- ob gesellschaftsrechtliche Beschlüsse, wie über eine Kapitalerhöhung, gefasst worden sind oder ein Verlustabdeckungsvertrag abgeschlossen worden ist,
- auf Grund welcher Umstände trotz Vorliegens der Kennzahlen gemäß § 22 Abs 1 Z 1 URG kein Reorganisationsbedarf besteht.

Aufgrund der positiven Fortbestandsprognose, der fehlenden Bestandsgefährdung und der ausreichenden stillen Reserven hat HHP Wirtschaftsprüfung GmbH am 16.12.2019 testiert, dass im Zusammenhang mit der durch die KPMG ausgeübten Redepflicht (aufgrund der Nichterfüllung der URG Kennzahlen) zum 30.9.2019 kein Reorganisationsbedarf im Sinne des URG besteht.



**B. Rückstellungen****1. sonstige Rückstellungen**

	Stand 1.10.2018 EUR	Verwendung EUR	Auflösung EUR	Zuweisung EUR	Stand 30.9.2019 EUR
übrige Rückstellungen					
übrige Rückstellungen	31.000,00	31.000,00	0,00	30.425,00	30.425,00
Rückstellung für Beratungskosten	85.301,00	20.303,36	46.000,00	9.502,36	28.500,00
Rückstellung für ausstehende Eingangsrechnungen	85.000,00	0,00	0,00	11.575,00	96.575,00
Rückstellung f. Zinsabsicherungsgeschäfte	207.434,52	0,00	0,00	845.484,18	1.052.918,70
Summe Rückstellungen	408.735,52	51.303,36	46.000,00	896.986,54	1.208.418,70

Vorjahr:

	Stand 1.10.2017 EUR	Verwendung EUR	Zuweisung EUR	Stand 30.09.2018 EUR
<b>Rückstellungen</b>				
übrige Rückstellungen	28.800,00	28.800,00	31.000,00	31.000,00
Rückstellungen für Beratungskosten	67.000,00	17.000,00	35.301,00	85.301,00
Rückstellung für ausstehende Eingangsrechnungen	383.052,33	298.052,33	0,00	85.000,00
Rückstellung f. Zinsabsicherungsgeschäfte	0,00	0,00	207.434,52	207.434,52
Summe Rückstellungen	478.852,33	343.852,33	273.735,52	408.735,52

Die übrigen Rückstellungen betreffen ausstehende Eingangsrechnungen im Zusammenhang mit Prüfungsleistungen sowie der Erstellung von Gutachten.

Die Rückstellung für Zinsabsicherungsgeschäfte ist langfristig. Der negative Marktwert zum Stichtag wurde rückgestellt, wodurch die Rückstellung bereits aus einem abgezinsten Betrag resultiert.

Im laufenden Jahr ist wie im vorangegangenen Geschäftsjahr aufgrund des negativen steuerlichen Ergebnisses keine Steuerrückstellung zu bilden.

**C. 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
<b>Verbindlichkeiten</b>				
Anleihen	30.700.000,00	0,00	30.700.000,00	30.700.000,00
Vorjahr	30.700.000,00	0,00	30.700.000,00	30.700.000,00
Verbindlichkeiten aus				
Lieferungen und Leistungen	195.991,37	195.991,37	0,00	0,00
Vorjahr	126.765,66	126.765,66	0,00	0,00
sonstige Verbindlichkeiten	4.322.186,62	419.673,98	3.902.512,64	3.902.512,64
Vorjahr	4.185.323,02	428.934,65	3.756.388,37	3.756.388,37
<i>davon aus Steuern</i>	<i>38.454,05</i>	<i>38.454,05</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>
<i>Vorjahr</i>	<i>11.582,26</i>	<i>11.582,26</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>
Summe Verbindlichkeiten	35.218.177,99	615.665,35	34.602.512,64	34.602.512,64
Vorjahr	35.012.088,68	555.700,31	34.456.388,37	34.456.388,37

**1. Anleihen**

Die JP Immobilien Invest I GmbH hat im Geschäftsjahr 2012/2013 auf Inhaber lautende Teilschuldverschreibungen in einer Stückelung von EUR 100.000,00 im Gesamtnennbetrag von EUR 47.200.000,00 begeben. Der Ausgabekurs beträgt 100 Prozent des Nennwertes der Teilschuldverschreibungen. Die Laufzeit der Teilschuldverschreibungen beginnt am 21.12.2012 und endet mit Ablauf des 20.12.2022 und beträgt somit 10 Jahre. Die Teilschuldverschreibungen sind endfällig und werden mit 21.12.2022 zum Nennbetrag zurückbezahlt. Die Zinsen für die Teilschuldverschreibungen sind mit 3,5 Prozent p.a. festgelegt.

Die JP Immobilien Invest I GmbH hat mit dem Anleiheerlös bestehende Kreditverbindlichkeiten aus der Finanzierung von Liegenschaften getilgt bzw. TEUR 16.500 an Darlehen dem nahestehenden Unternehmen „Am Modenapark 1-2 Immobilienentwicklung und –verwertung GmbH“ zur Verfügung gestellt. Gemäß § 1a der Anleihebedingungen hat die JP Immobilien Invest I GmbH die Verpflichtung das Pfand zu tauschen/zu ersetzen, oder alternativ dazu das Recht die Teilschuldverschreibung im Nennbetrag von EUR 16.500.000,00 vorzeitig zu tilgen. In Entsprechung der Anleihebedingungen hat die JP Immobilien Invest I GmbH die Anleihegläubiger im August 2017 über den Eintritt der Voraussetzung (Kündigung Generalmieter) und ihrer Entscheidung die Anleihe im Ausmaß von EUR 16.500.000,00 vorzeitig zu tilgen, informiert. Die Teiltilgung erfolgte am 28.11.2017.

Die Gesellschaft hat sich im Zuge der Emission der Anleihe dazu verpflichtet, über die Laufzeit der Anleihe

- die ihr gehörigen gegenständlichen Liegenschaften nicht zu veräußern; und
- die ihr gehörigen gegenständlichen Liegenschaften nicht grundbücherlich und/oder außerbücherlich zu belasten;
- weitere Finanzierungen nicht aufzunehmen, ausgenommen nachrangige und unbesicherte Finanzierungen bis insgesamt maximal 60% Loan to value (LTV), die im Wesentlichen zur Instandhaltung und Instandsetzung der Gebäude, Wohnraumsanierung, Schaffung/Verbesserung vermietbarer Flächen, Dachgeschoßausbau, etc. verwendet werden. Für den Fall der Aufnahme weiterer nachrangiger Finanzierungen ist eine jährliche Neubewertung des LTV erforderlich;
- ihre Mieteinkünfte und/oder Eigentümeransprüche gegenüber den, die ihr gehörigen Liegenschaften verwaltenden, Hausverwaltung(en), nicht an Dritte zu verpfänden oder sonst als Sicherheit zugunsten Dritter zu bestellen;
- keine Gewinnausschüttungen vorzunehmen;
- Dritten keine Kredite, Darlehen und sonstige Finanzierungsmaßnahmen einzuräumen, und keine

Bürgschaften, Garantien, Patronatserklärungen für die Verbindlichkeiten Dritter abzugeben oder Sicherheiten zu bestellen; und

- keine weiteren Liegenschaften entgeltlich zu erwerben; und
- keine weiteren Teilschuldverschreibungen zu emittieren.

Die Emittentin wird mit einem jährlichen, auf ihrer Internetseite ([www.jpi.at](http://www.jpi.at)) zu veröffentlichenden Reporting die Anleihegläubiger über die Entwicklung und die, durch einen Verkehrswertgutachter jährlich durchzuführende, Neubewertung der Liegenschaften informieren. Das Rating wird in Form eines „Bestätigungsratings“ nach fünf Jahren neu durchgeführt. Im Falle des Tausches/Ersatzes oder der „vorzeitigen Tilgung“ ist die Neudurchführung des Ratings für die Emittentin ebenfalls obligatorisch.

#### **4. Sonstige Verbindlichkeiten**

Die sonstigen Verbindlichkeiten enthalten langfristige und gegenüber den Anleihegläubigern nachrangig gestellte von nahestehenden Unternehmen gewährte unbesicherte Darlehen in Höhe von EUR 3.615.548,00 (Vorjahr TEUR 3.616).

In den sonstigen Verbindlichkeiten sind Aufwendungen in der Höhe von EUR 330.588,69 (Vorjahr TEUR 169) ausgewiesen, welche erst nach dem Abschlussstichtag zahlungswirksam werden.

#### **Sonstige finanzielle Verpflichtungen, Eventualverbindlichkeiten**

Zu den Verpflichtungen und Beschränkungen im Zusammenhang mit der Begebung der Anleihe vgl. Ausführungen beim Abschnitt Anleihen.

Zum Assetmanagementvertrag vgl. Ausführung im Abschnitt Sonstige Angaben.

---

**Erläuterungen zu einzelnen Posten der Gewinn- und Verlustrechnung**
**1. Umsatzerlöse**

	2018/2019 EUR	2017/2018 EUR
Erlöse Inland	<u>2.534.537,47</u>	<u>2.375.594,68</u>

Die Erlöse aus Vermietung beinhalten auch die weiterverrechneten Betriebskosten.

**2. Sonstige betriebliche Erträge**

Die sonstigen betrieblichen Erträge betrafen im Wesentlichen Schadensvergütungen, sowie den Verkauf von U-Bahn-Dienstbarkeitsrechten.

**3. Aufwendungen für Material und sonstige bezogene Herstellungsleistungen**

Die Aufwendungen für bezogene Leistungen betreffen wie im Vorjahr im wesentlichen Betriebskostenaufwendungen sowie sonstige Hauseigentümeraufwendungen.

**5. Sonstige betriebliche Aufwendungen**

Die wesentlichen sonstigen betrieblichen Aufwendungen betreffen wie im Vorjahr im wesentlichen Instandhaltungen, das Assetmanagement und Rechts- und Beratungskosten.

**12. Steuern vom Einkommen**

Aufgrund des negativen steuerlichen Ergebnisses ist im laufenden Jahr nur die Mindestkörperschaftsteuer angefallen. Diese wurde nicht aktiviert.

**Sonstige Angaben**

Die Gesellschaft ist beim Handelsgericht Wien unter der Nummer FN 319575 p registriert.

**Derivative Finanzinstrumente**

Die Gesellschaft verfügt über folgende derivative Finanzinstrumente:

Produkttyp	Nominalvolumen	Referenzzins-Fixierung	Laufzeit	Bewertung per 30.09.2019	Bewertung per 30.09.2018
ZINSSWAP	EUR 5.000.000,00	1,820%	1.2023-1.2028	EUR -526.459,35	EUR -103.717,26
ZINSSWAP	EUR 5.000.000,00	1,820%	1.2023-1.2028	EUR -526.459,35	EUR -103.717,26
<b>Summe</b>	<b>EUR 10.000.000,00</b>			<b>EUR -1.052.918,70</b>	<b>EUR -207.434,52</b>

Für den negativen Marktwert wurde eine Rückstellung gebildet. Die Bewertung basiert auf einer "mark to market Bewertung" durchgeführt von der BTV Bank für Tirol und Vorarlberg Aktiengesellschaft.

**Aufwendungen für den Abschlussprüfer**

Die Aufwendungen für den Abschlussprüfer betragen für das Geschäftsjahr 2018/2019 EUR 27.845,00 (Vorjahr: TEUR 29), davon entfallen EUR 23.500,00 (Vorjahr: TEUR 22) auf die Prüfung und EUR 4.345 auf die Steuerberatung (Vorjahr: TEUR 7).

**Zahl der Arbeitnehmer und Geschäftsbeziehungen zu nahestehenden Unternehmen**

In diesem Geschäftsjahr waren, wie im Vorjahr, keine Dienstnehmer beschäftigt. Alle erforderlichen Leistungen werden von nahestehenden Unternehmen bezogen. Diese werden im Folgenden erläutert.

Die Dr. Jelitzka + Partner Gesellschaft für Immobilienberatung und -verwertung GmbH erbringt laut Werkvertrag Assetmanagementdienstleistungen für den Immobilienbestand der JP Immobilien Invest I GmbH. Für diese Leistungen erhält die Dr. Jelitzka + Partner Gesellschaft für Immobilienberatung und -verwertung GmbH von der JP Immobilien Invest I GmbH das vereinbarte Leistungsentgelt, welches im Geschäftsjahr 2019 TEUR 167 (Vorjahr TEUR 164) betrug.

Die Geschäftsführung der Gesellschaft wird im Rahmen des Assetmanagementvertrags abgegolten.

Weiters werden von der Dr. Jelitzka + Partner Gesellschaft für Immobilienberatung und -verwertung GmbH die Sanierungsarbeiten für die Liegenschaften beauftragt. Die dadurch in der Dr. Jelitzka + Partner Gesellschaft für Immobilienberatung und -verwertung GmbH angefallen Kosten werden weiterverrechnet.

Des Weiteren wird auf die Ausführungen in Punkt A. Anlagevermögen sowie in Punkt C. Verbindlichkeiten/4. Sonstige Verbindlichkeiten verwiesen.

**Vorschüsse und gewährte Kredite für Mitglieder der Geschäftsführung**

Es wurden keine Vorschüsse und Kredite an die Mitglieder der Geschäftsführung gewährt. Es wird auf die Schutzklausel gem. §242 Abs 4 UGB verwiesen.

**Angaben zu den Mitgliedern des Aufsichtsrates**

Aufsichtsrat:	Name	seit
	Mag. Karl Liebenwein, Vorsitzender	21.10.2016
	Dr. Klaus Petermann, Stellvertreter des Vorsitzenden	21.10.2016
	Dr. Klaus Liebscher, Mitglied	21.10.2016

Die Funktionsperiode endet mit dem Gesellschafterbeschluss, der über die Entlastung für das Geschäftsjahr 2020/2021 beschließt.

Im Geschäftsjahr 2018/2019 beträgt die Vergütung für die Mitglieder des Aufsichtsrats EUR 25.000,00 (Vorjahr TEUR 25).

**Ereignisse nach dem Bilanzstichtag**

Nach dem Abschlussstichtag sind keine Ereignisse von besonderer Bedeutung eingetreten.

**Ergebnisverwendungsvorschlag**

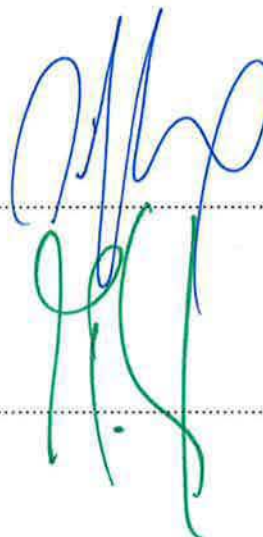
Der im Jahresabschluss ausgewiesene Bilanzverlust ist auf neue Rechnung vorzutragen.

**Angaben zu den Mitgliedern der Geschäftsführung**

Die Geschäftsführung oblag im Geschäftsjahr:

Mag. Dr. Daniel Jelitzka (seit 17.11.2008)  
Reza Akhavan Aghdam (seit 17.11.2008)

Wien, am 16.12.2019



Mag. Dr. Daniel Jelitzka

Reza Akhavan Aghdam

	Stand	Anschaffungs-/Herstellungskosten			Stand	Stand	kumulierte Abschreibungen			Stand	Buchwerte	
	1.10.2018	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	30.9.2019	1.10.2018	Abschreibungen	Zuschreibungen	Abgänge	30.9.2019	1.10.2018	30.9.2019
	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€
A. Anlagevermögen												
I. Sachanlagen												
1. Grundstücke und Bauten davon Grundwert	35.195.220,29 5.864.649,95	261.000,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00	35.456.220,29 5.864.649,95	4.979.981,44 0,00	610.231,56 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00	5.590.213,00 0,00	30.215.238,85 5.864.649,95	29.866.007,29 5.864.649,95
2. Betriebs- und Geschäftsausstattung	0,00	5.321,76	0,00	0,00	5.321,76	0,00	1.773,92	0,00	0,00	1.773,92	0,00	3.547,84
<b>SUMME ANLAGENSPIEGEL</b>	<b>35.195.220,29</b>	<b>266.321,76</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>35.461.542,05</b>	<b>4.979.981,44</b>	<b>612.005,48</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>5.591.986,92</b>	<b>30.215.238,85</b>	<b>29.869.555,13</b>

**Lagebericht  
der JP Immobilien Invest I GmbH  
für das Geschäftsjahr vom 1. Oktober 2018 bis 30. September 2019  
(2018/2019)**

## **1. Geschäftsverlauf und wirtschaftliche Lage**

### **1.1. Allgemeines**

Wohnimmobilien haben sich in den vergangenen Jahren als sehr beliebte Anlageform bewährt. Dies hat zu einer deutlichen Dynamik auf dem Immobilienmarkt geführt. Einerseits ist Wohnen ein Grundbedürfnis des Menschen, andererseits sind Wohnimmobilien in der Vergangenheit immer mehr in den Fokus von Investoren gerückt. Dabei ist die Sicherheit der Veranlagung und somit der Wohnimmobilien immer mehr in den Vordergrund getreten. War zuvor noch die Höhe der Rendite ausschlaggebend, sind es nunmehr Stabilität und Nachhaltigkeit.

Der Wiener Wohnungsmarkt gilt als relativ stabil, doch es gibt zum Teil deutliche Unterschiede zwischen den Stadtvierteln. Die ungebrochene Nachfrage nach Mietwohnungen wird auf Grund der starken Zuwanderung in Wien weiterhin bestehen bleiben.

Bei der JP Immobilien Invest I GmbH handelt es sich um eine Immobilien-Besitzgesellschaft.

Zum 30. September 2019 umfasst das Liegenschaftsvermögen der JP Immobilien Invest I GmbH unverändert zum Vorjahresstichtag einen Bestand von 7 Objekten.

Der Immobilienbestand hat eine Gesamtnutzfläche von rd. 26.254 m<sup>2</sup> bei einem jährlichen Mietertrag (inklusive Weiterverrechnung von Betriebskosten) von rund TEUR 2.535. Von der Gesamtnutzfläche entfallen rd. 68 % auf Wohnungen, rd. 28 % auf Büro- und Geschäftsflächen sowie rd. 4 % auf sonstige Flächen.

Das in der Gesellschaft befindliche Liegenschaftsvermögen ist im Wesentlichen fremdfinanziert durch die 2013 begebene Anleihe in Höhe von MEUR 30,70. Die Liegenschaften sind zugunsten der Anleihegläubiger verpfändet, wobei die Pfandurkunden zur Sicherstellung der Anleger bei einem Treuhänder hinterlegt sind.

Die JP Immobilien Invest I GmbH verfügt zum Bilanzstichtag 30. September 2019 über ein Immobilienvermögen mit Gutachten von Oktober 2019 (Bewertungsstichtag 30.09.2019) mit einem Verkehrswert von TEUR 78.000 (Vorjahr: TEUR 65.302). Dies entspricht einem Loan-to-Value bezogen auf das Nominale der Teilschuldverschreibung (TEUR 30.700) von 39,36% (Vorjahr: 47,01%).

Die Gesellschaft verfügt über kein Personal, die wesentlichen Dienstleistungen (Assetmanagement sowie Hausverwaltung) werden über nahestehende Dienstleister erbracht. Die Assetmanagement-Aufgaben erfolgen auf Basis eines am 1. September 2012 abgeschlossenen Vertrages durch die Dr. Jelitzka + Partner Gesellschaft für Immobilienberatung und-verwertung GmbH.



## **1.2. Wesentliche Ereignisse des Geschäftsjahres**

Nach der erfolgreichen Platzierung der „JP Immobilien Anleihe I 2012 bis 2022“ im Geschäftsjahr 2012/13 in Höhe von ursprünglich TEUR 47.200 ist das Liegenschaftsvermögen der Gesellschaft im abgelaufenen Wirtschaftsjahr 2018/19 unverändert geblieben. Zur Entwicklung jenes Anteils der Anleihe, der an die Am Modenpark 1-2 Immobilienentwicklung und -verwertungs GmbH weitergeleitet wurde (Ausleihung) bzw des zugehörigen Liegenschaftsvermögens vergleiche die Ausführungen im nächsten Absatz. Der Erwerb bzw. die Veräußerung von Liegenschaften der Gesellschaft ist, gemäß den Anleihebedingungen, während der Laufzeit der Anleihe nicht möglich.

Die Am Modenapark 1-2 Immobilienentwicklung und -verwertungs GmbH hat das Darlehen über TEUR 16.500 an die JP Immobilien Invest I GmbH im November 2017 rückgeführt. In Folge hat die JP Immobilien Invest I GmbH die Anleihe im Ausmaß von TEUR 16.500 vorzeitig am 28.11.2017 getilgt.

Der Fokus liegt über die Laufzeit der Anleihe auf dem aktiven Assetmanagement. Dies bedeutet einerseits einen hohen Vermietungsgrad zu gewährleisten und andererseits freiwerdende Wohnungen nötigenfalls zu sanieren und dadurch eine Steigerung des Mietertrages zu erzielen.

Der Vermietungsgrad lag zum Bilanzstichtag bei rund 99,6% und dokumentiert somit ebenfalls die gute Arbeit im Bereich des Managements.

Die Investitionen in bestehende Liegenschaften/Objekten im Geschäftsjahr 2018/19 beliefen sich auf TEUR 266. Diese betreffen im Wesentlichen Investitionen in die Sanierungen (Kategorieranhebungen), die zu einer wesentlichen Erhöhung der Mieten in diesen Liegenschaften führen.

### 1.3. Darstellung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

Die finanziellen Kennzahlen stellen sich wie folgt dar:

	<b>30.09.2019</b> EUR / %	<b>30.09.2018</b> EUR / %
<b>Anlagevermögen</b>	<b>29.869.555,13</b>	<b>30.215.238,85</b>
Sachanlagevermögen	29.869.555,13	30.215.238,85
Investitionen in Sachanlagen	266.481,76	710.993,05
Abschreibungen auf Sachanlagen	612.165,48	600.793,38
Anschaffungskosten der Grundstücke und Bauten inklusive Anlagen im Bau	35.461.542,05	35.195.220,29
Abschreibungsquote des Sachanlagevermögens	1,7%	1,7%
Finanzanlagevermögen	0,00	0,00
<b>Bilanzsumme</b>	<b>31.656.937,14</b>	<b>31.960.252,98</b>
	<b>30.09.2019</b> EUR / %	<b>30.09.2018</b> EUR / %
Negatives Eigenkapital	-4.769.659,55	-3.460.571,22
Eigenkapitalquote	negativ	Negativ
Fremdkapital inkl. Rückstellungen (langfristig)	35.655.431,34	34.663.822,89
Fremdkapital inkl. Rückstellungen (kurzfristig)	771.165,35	763.174,62
Fremdkapitalquote	115%	111%
	<b>2018/2019</b> EUR	<b>2017/2018</b> EUR
Mieterlöse inkl. Betriebskostenerlöse	2.534.537,47	2.375.594,68
Instandhaltungsaufwendungen	143.068,48	136.940,39
Finanzergebnis	-2.065.124,56	-1.373.565,27
EBITDA	1.369.951,75	1.240.461,67
EBIT = Betriebserfolg	757.786,27	639.668,29
Ergebnis vor Steuern	-1.307.338,29	-733.896,98

Der Buchwert der Liegenschaften beträgt TEUR 29.870. Das Immobilienvermögen ist durch die im Dezember 2012 erfolgreich platzierte „JP Immobilien Anleihe I 2012 bis 2022“ (TEUR 30.700) refinanziert.

Die JP Immobilien Invest I GmbH konnte im Geschäftsjahr 2018/2019 Vermietungserlöse (inklusive Weiterverrechnung von Betriebskostenaufwendungen) von TEUR 2.535 (Vorjahr: TEUR 2.376) erzielen.

Das Finanzergebnis ist negativ (minus TEUR 2.065; Vorjahr: minus TEUR 1.374). Die Zinsaufwendungen im Zusammenhang mit den Anleiheverbindlichkeiten betragen dabei minus TEUR 1.075 (Vorjahr: minus TEUR 1.166), der negative beizulegende Zeitwert des im Geschäftsjahr 2017/18 abgeschlossenen Zinsderivates zur Absicherung zukünftiger variabler Zahlungsflüsse belastet das Finanzergebnis mit minus TEUR 846 (Vorjahr: minus TEUR -207).

Das Ergebnis vor Steuern des Geschäftsjahres 2018/19 ist mit minus TEUR 1.307, wie auch im Vorjahr (minus TEUR 734), negativ.

Die **Geldflussrechnung** stellt sich wie folgt dar:

	<b>Geschäftsjahr</b>	<b>Vorjahr</b>
	<b>TEUR</b>	<b>TEUR</b>
Stand 1.10.2018 (Vorjahr: 1.10.2017)	479.570,87	277.974,34
Cash-Flow aus laufender Geschäftstätigkeit	1.301.865,21	913.487,60
Cash-Flow aus Investitionstätigkeit	-228.536,09	15.791.301,95
Cash-Flow aus Finanzierungstätigkeit	-1.074.500,00	-16.503.193,02
Stand 30.09.2019 (Vorjahr 30.09.2018)	478.399,99	479.570,87

Ab dem Geschäftsjahr 2018/19 wird die Auszahlung der Zinsen aus der Anleihe im Finanzierungscashflow gezeigt. Der Cash Flow aus der Finanzierungstätigkeit umfasst im Vorjahr auch die Rückführung der Mittel aus der Teiltilgung der Anleihe.

Der Cash Flow aus Investitionen umfasst im Vorjahr neben den Investitionen auch die Einzahlung aus Rückführung der Anleihe an die Am Modenapark 1-2 Immobilienentwicklung und -verwertungs GmbH.

Für die Bau- und Sanierungsarbeiten wurde mit der Dr. Jelitzka + Partner Gesellschaft für Immobilienberatung und -verwertung GmbH ein Rahmenkreditvertrag über TEUR 3.850 (ausgenutzt per 30.09.2019: TEUR 3.616) abgeschlossen. Die Finanzierung ist langfristig und nachrangig, wobei dem Kreditnehmer eine vorzeitige Rückzahlungsmöglichkeit eingeräumt wurde.

Gemäß den Anleihebedingungen wurde ein Bestätigungsrating durch die Creditreform Rating AG durchgeführt. Mit 1.9.2017 wurde das Zertifikat mit dem Rating AA- ausgestellt, wodurch eine Verbesserung von A+ auf AA- seit dem Rating zum Emissionszeitpunkt erreicht werden konnte.

#### **1.4. Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren**

	<b>30.09.2019</b>	<b>30.09.2018</b>
Liegenschaften	7	7
Bestandseinheiten	236	236
Gesamtnutzfläche	26.254 m <sup>2</sup>	26.254 m <sup>2</sup>
Leerstehungen in % der Gesamtnutzfläche	0,4%	0,3%

### **1.5. Umwelt und Arbeitnehmerbelange**

Die Gesellschaft verfügt analog zum Vorjahr über kein eigenes Personal. Für die Erbringung von Assetmanagementdienstleistungen hat die Gesellschaft mit der „Dr. Jelitzka + Partner Gesellschaft für Immobilienberatung und -verwertung GmbH“, einen entsprechenden Werkvertrag abgeschlossen.

Alle umweltrechtlichen Bestimmungen und Auflagen betreffend der Liegenschaften sind - sofern zutreffend - erfüllt bzw. wird auf deren laufende Einhaltung geachtet.

Die Gesellschaft besitzt ausschließlich klassische Wiener Zinshäuser, die in Vollziegelmauerwerk errichtet wurden. Charakteristisch für diese Häuser sind gegliederte Fassaden sowie Kastenfenster. Eine thermisch energetische Sanierung zur Verbesserung des Heizwärmebedarfs und dadurch in Folge zur Senkung der CO<sub>2</sub> Emission ist daher nur eingeschränkt umsetzbar. Im Rahmen des Möglichen wird bei Wohnungssanierungen auf die ordnungsmäßige Instandhaltung der Kastenfenster sowie auf die Wartung und Erneuerung der Gasthermen Wert gelegt. Dachgeschoßausbauten werden nach zeitgemäßen ökologischen Standards durchgeführt und es wird auf den Einsatz mehrfachverglaster Fensterelemente und Fassadendämmungen geachtet. Dies alles mit dem Ziel ein angenehmes Wohnklima zu schaffen und gleichzeitig einen Betrag zum Umweltschutz zu leisten.

Der Wasser-, Gas- und Stromverbrauch von Liegenschaften ist wesentlich vom Verhalten der Bewohner bestimmt und kann daher von der Gesellschaft nicht gesteuert und kontrolliert werden. Die Liegenschaften sind alle sehr gut an die öffentliche Verkehrsinfrastruktur angebunden. Durch die hauptsächlich innerstädtischen Adressen können auch viele Wege zu Fuß erledigt werden oder auf diverse Leihräder oder E-Roller zurückgegriffen werden.

### **1.6. Zweigniederlassungen**

Zweigniederlassungen bestehen nicht.

## **2. Forschung und Entwicklung**

Die Gesellschaft betreibt keine Grundlagenforschung und Entwicklung.

## **3. Finanzinstrumente**

Zu den in der Gesellschaft bestehenden originären Finanzinstrumenten zählen im Wesentlichen Guthaben bei Kreditinstituten, Forderungen und Verbindlichkeiten (aus Anleihe, Darlehen gegenüber nahestehenden Unternehmen, Lieferungen und Leistungen und Sonstige).

Für die aktivseitig ausgewiesenen Mietforderungen bestehen keine wesentlichen Liquiditäts- und Ausfallsrisiken, da die Bonität der Mieter laufend geprüft wird und es sich um kurzfristige Forderungen handelt. Für die restlichen auf der Aktivseite ausgewiesenen Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände besteht kein nennenswertes Liquiditäts-, Ausfalls- und Preisänderungsrisiko.

Durch die Emission der Anleihe wird durch den fixen Zinssatz über die Laufzeit dem Zinsänderungsrisiko variabel verzinsten Kreditverbindlichkeiten Rechnung getragen. Für die auf der Passivseite ausgewiesenen restlichen Verbindlichkeiten bestehen keine wesentlichen Preisänderungs-, Ausfalls-, Liquiditäts- und Cashflow-Risiken.

Hinsichtlich der Vereinbarungen im Zusammenhang mit den Anleiheverbindlichkeiten bzw. im Zusammenhang mit den Liegenschaften vgl. Ausführungen im Anhang.

Darüber hinaus wurde im Geschäftsjahr 2017/18 um zukünftigen Zinsrisiken entgegenzuwirken ein Zinsswap abgeschlossen. Die Zinssicherung betrifft den Zeitraum von 5 Jahren nach Ende der Anleihelaufzeit.

Zum 30. September 2019 bestehen analog zum Vorjahr keine Fremdwährungsrisiken.

## 4. Risikobericht

Als ein seit mittlerweile über 20 Jahren, vor allem am Wiener Markt tätiger, Immobilienentwickler ist die JP Immobilien Gruppe unterschiedlichen Risiken ausgesetzt. Durch systematisches Risikomanagement stellt die Gesellschaft sicher, dass für das Unternehmen allenfalls negative Entwicklungen im Bereich der relevanten Risiken frühzeitig erkannt werden und unmittelbar in den Entscheidungsprozessen berücksichtigt werden.

Die bedeutendsten Risikofaktoren für die Gesellschaft sind das finanzielle sowie markt- und immobilienpezifische Risiko.

### 4.1. Risikomanagement

Die fortlaufenden Änderungen des wirtschaftlichen Umfeldes, sowie die sich ändernden Entscheidungsgrößen der Gesellschaft werden kontinuierlich beobachtet, neu bewertet und die entsprechenden Entscheidungen getroffen.

### 4.2. Risikokategorien

#### ***Marktrisiko und immobilienpezifische Risiken***

Die wirtschaftliche Entwicklung der Gesellschaft und der von ihr getätigten Investitionen hängt insbesondere von der Vermietung, Vermietbarkeit sowie Verwertbarkeit der Liegenschaften und der darauf befindlichen Gebäude, Wohnungen, Büros und sonstigen Bestandsobjekte ab.

Der zukünftige Vermietungserlös (Vermietungsrisiko/Leerstandsrisiko) hängt unter anderem vom Marktumfeld zum Zeitpunkt der Vermietung, vom Zustand der zu vermietenden Einheit sowie der Lage ab. Der zukünftige Veräußerungserlös (Veräußerungsrisiko) hängt ebenfalls vom Marktumfeld zum Zeitpunkt der Veräußerung, vom Zustand, Lage sowie dem Vermietungsgrad der Immobilien und der erzielten Rendite(n) sowie der Wettbewerbssituation mit anderen Anbietern freier Immobilienbestände zum Zeitpunkt der Veräußerung (Wettbewerbsrisiko) ab.

Um die Risiken zu erkennen und rechtzeitig Gegenmaßnahmen einzuleiten, wird mit der laufenden und systematischen Analyse von quantitativen und qualitativen Objektfaktoren eine taktische Entscheidungshilfe geschaffen.

Die JP Immobilien Gruppe ist vor allem auf dem Immobilienmarkt der Wohnimmobilien in Wien tätig und damit maßgeblich von dem volkswirtschaftlichen Umfeld, sowie der Wertschätzung und der Wertentwicklung von Immobilien in Österreich, insbesondere der Stadt Wien abhängig.

Eine negative gesamtwirtschaftliche Entwicklung, eine negative Entwicklung des Immobilienmarktes oder eine Fehleinschätzung der Marktanforderungen seitens der Gesellschaft oder ein Einbruch der Nachfrage bzw. Rückgang der Immobilienpreise auf dem Wiener Immobilienmarkt könnten sich negativ auswirken.

#### ***Risiko fehlerhafter Investitionsentscheidungen***

Bei der Bewertung von Liegenschaften ist eine Vielzahl von Faktoren zu berücksichtigen. Risiken ergeben sich insbesondere daraus, dass selbst bei Beachtung aller relevanten Auswahlkriterien sowie Marktstrategien und -analysen die faktische zukünftige Entwicklung von Immobilien zu Verlusten führen können. Es ist auch nicht auszuschließen, dass die Gesellschaft bei einer Investitionsentscheidung einzelne Bewertungsmerkmale falsch eingeschätzt hat oder einschätzt oder Gutachten, auf die die Gesellschaft ihre Entscheidung gestützt hat, oder stützt, fehlerhaft sind.

Fehleinschätzungen des Managements können das operative Geschäft ebenfalls negativ beeinflussen. Dabei können spezielle, branchentypische Risiken dadurch eintreten, dass sich beispielsweise durch Konkurrenzprojekte der Standort für eine Immobilie negativ entwickelt. Solche Fehleinschätzungen können zu einer insgesamt fehlerhaften Analyse durch die Gesellschaft bei einer Investitionsentscheidung geführt haben oder führen.

### ***Immobilienbewertungsrisiko***

Die Bewertung von Immobilien ist abhängig von der Art der angewandten Bewertungsmethode. In die Bewertung von Immobilien fließt eine Vielzahl von Faktoren ein, wie beispielsweise der Mietzins und dessen Nachhaltigkeit, die Standortbeurteilung, die Objektbeschreibung/-bewirtschaftung, die vertragliche Situation, die Risikoanalyse und die Bewertungsmethodik selbst. Dies bedingt das Risiko, dass bei negativen Veränderungen eines dieser Faktoren oder bei Nichteintreffen von Annahmen, die der Bewertung zugrunde gelegt wurden, der tatsächliche Wert einer Immobilie geringer ist als der zuletzt gutachterlich festgestellte Wert.

### ***Operatives Risiko***

Die Risiken einer Betriebsunterbrechung sowie Vermögensschäden sind durch Versicherungen gedeckt. Der ausreichende Versicherungsumfang der Liegenschaften wird durch die regelmäßige Kontrolle des versicherten Neubauwertes gewährleistet. Neben der vertraglichen jährlichen Indexierung wird gegebenenfalls dieser Neubauwert angepasst.

### ***Sonstige Immobilienrisiken***

Nicht beeinflussbare Umweltfaktoren, bzw. nicht bekannte Altlasten der erworbenen Immobilien können ein Risiko für jede Immobilie des Immobilienportfolios der Gesellschaft und somit für den Wert derselben darstellen.

### ***Risiko der Sicherstellung des kurz- bzw. mittelfristigen Finanzbedarfs***

Die Gesellschaft tilgte mit dem Emissionserlös ihre gesamten Obligos aus den bestehenden Kreditverträgen, sodass die Finanzierung der Gesellschaft zur Gänze aus der Emission gedeckt ist. Zukünftige Investitionen in die bestehenden Immobilien werden aus dem laufenden Cash Flow vorgenommen bzw. falls notwendig, nach freiem Ermessen der Gesellschafter durch diese eingebracht oder durch gegenüber der Anleihe nachrangige unbesicherte Finanzierungen gedeckt. Es besteht das Risiko, aufgrund zukünftiger negativer Entwicklungen am Kapitalmarkt bzw. mangelnder finanzieller Mittel durch die Gesellschafter, dass die erforderlichen Finanzierungen von Investitionen, Sanierungen bzw. Instandhaltungen nicht oder nur in verringertem Umfang zur Verfügung stehen. Dies kann zu einer Beeinträchtigung des Verkehrswertes einer, mehrerer oder aller Immobilie(n), sowie deren Ertragskraft führen.

Des Weiteren ist eine Tilgung der Teilschuldverschreibung am Laufzeitende durch entsprechende Fremdfinanzierung geplant. Auch hier hängt eine zukünftige Refinanzierung von der Entwicklung der Kapitalmärkte und den wirtschaftlichen Rahmenbedingungen ab, welche durch die Gesellschaft weder aus heutiger Sicht vorherzusehen noch zu beeinflussen sind.

### ***Liquiditätsrisiko***

Die Kosten der Gesellschaft bestehen im Wesentlichen aus den jährlichen Kuponzahlungen, etwaigen Instandhaltungs- bzw. Leerstellungskosten sowie den Kosten für den betrieblichen Aufwand. Diese Kosten sollen aus den jährlichen Mieteinnahmen der Immobilien und somit aus dem laufenden Cash Flow gedeckt werden. Der Wert und die Wertentwicklung von Immobilien unterliegen auch externen und nicht beeinflussbaren Faktoren, wie beispielsweise:

- ein sinkendes Mietpreinsniveau, speziell im Falle der Neuvermietung;
- eine geringere Mietnachfrage, speziell im Falle der Neuvermietung;
- eine negative Entwicklung der finanziellen und wirtschaftlichen Situation der Mieter;

- nachträgliche Veränderungen der Steuergesetzgebung und den damit verbundenen Auflagen;
- Veränderung in der demographischen Entwicklung.

Realisieren sich die vorstehend angeführten Faktoren, kann dies zu einer Verringerung des Cash-Flows bei der Gesellschaft führen. Ebenso kann es auf der Einnahmenseite aufgrund eines möglichen Vermietungs-/Leerstellungsrisikos, z.B. durch verstärkten Wettbewerb, Marktveränderungen bzw. Änderungen in der Gesetzgebung, sowie einem Veräußerungsrisiko bei einer etwaigen Refinanzierung am Laufzeitende oder vorzeitigen Tilgung negative Auswirkungen auf die Liquidität haben. Darüber hinaus können versicherbare und nicht versicherbare Risiken (wie z.B. Krieg, Terror, Erdbeben) zu einer entsprechenden Wertminderung bzw. zu einem kompletten Ausfall einzelner Immobilienprojekte führen.

#### ***Risiken im Bereich der Organisation und Geschäftsführung***

Dies umfasst jene potenziellen Gefahrenszenarien, die im Rahmen laufender Managementaufgaben einschließlich der Mitarbeiterauswahl, -vergütung und -führung sowie aus organisatorischen Aspekten auftreten können. Ebenso könnten Interessenkonflikte seitens der Geschäftsführung auf Grund Ihrer Tätigkeit bei anderen Gesellschaften, für die Sie tätig bzw. an denen Sie beteiligt sind, auftreten. Dies könnte nachteilige Auswirkungen auf die Geschäftstätigkeit der Gesellschaft haben.

#### ***Risiko aufgrund der Auslagerung der Hausverwaltung an Dritte***

Das Inkasso und die Abrechnung der Mietzinseinnahmen und die Einnahmen der Betriebs- und Nebenkosten erfolgt durch eigens beauftragte Hausverwaltungen. Durch die Auslagerung der Hausverwaltungen kann es zu möglichen Verzögerungen bei der zeitgerechten Überweisung etwaiger Mietenkontizahlungen an die Gesellschaft kommen.

#### ***Risiken aufgrund gesetzlicher, steuerlicher oder verwaltungsbehördlicher Änderungen***

Auf Grund von Änderungen in der Steuergesetzgebung, der Rechtsprechung oder der Verwaltungspraxis, der steuerlichen Situation im Allgemeinen und gewissen Veranlassungen, die von der Gesellschaft zur Aufrechterhaltung der Struktur zu treffen sind, könnten die Gesellschaft zukünftig höheren steuerlichen Belastungen ausgesetzt sein, als dies derzeit erwartet wird. Ebenso können Maßnahmen der Gesetz- und Verordnungsgeber auf Staaten-, Bundes- oder Landes- bis hin zur Kommunalebene die Markt- und Wettbewerbsverhältnisse beeinflussen und sich negativ auf die wirtschaftliche Situation der Gesellschaft auswirken.

## **5. Bericht über wesentliche Merkmale des internen Kontroll- und Risikomanagementsystems in Hinblick auf den Rechnungslegungsprozess**

Die Geschäftsführung trägt die Verantwortung für die Einrichtung und Ausgestaltung eines den Anforderungen des Unternehmens entsprechenden internen Kontroll- und Risikomanagementsystems in Hinblick auf den Rechnungslegungsprozess. Im Hinblick auf die Unternehmensgröße wird auf eine Ressortverteilung verzichtet, die beiden Geschäftsführer sind mit allen Belangen der Gesellschaft vertraut und wickeln diese gemeinsam ab. Das 4-Augenprinzip ist infolge einer kollektiven Zeichnungsberechtigung der Geschäftsführer gewährleistet.

Das Rechnungswesen, Controlling und das Reporting sind an die Dr. Jelitzka + Partner Gesellschaft für Immobilienberatung und -verwertung GmbH (Gesellschafter- und Geschäftsführungsidentität) übertragen (Vertrag über die Erbringung von Assetmanagementdienstleistungen). Alle Belege der Gesellschaft werden unmittelbar nach Eingang/Erhalt geprüft und zur buchhalterischen Erfassung weitergeleitet. Die laufende Bilanzierung erfolgt dort durch qualifiziertes Personal und auf Basis des EDV-unterstützten Finanzbuchhaltungsprogrammes BMD. Die Funktionsfähigkeit dieses



Rechnungslegungssystem wird unter anderem auch durch im System eingerichtete automatisierte IT – Kontrollen gewährleistet.

Die Finanzdaten der Hausverwaltungen werden monatlich übermittelt, durch die für die jeweilige Liegenschaft zuständigen Assetmanager einer Kontrolle unterzogen sowie an die Buchhaltung zur buchhalterischen Erfassung und Abstimmung weitergeleitet.

Eine korrekte, den österreichischen UGB entsprechende Bilanzierung aller relevanten Sachverhalte ist durch die Einbindung von Spezialisten (Gutachter bzw. Rechts-/Steuerberater) sichergestellt. Bei wesentlichen Verträgen bzw. Sachverhalten werden zudem entsprechende Stellungnahmen von Experten eingeholt.

Die Bereichsleitung Controlling & Finanzen überwacht und überprüft die Finanzdaten aus der Buchhaltung sowie die Liquidität laufend.

## 6. Ausblick 2019/2020

Es wird erwartet, dass die Nachfrage nach hochwertigen Altbau-Wohnungen und Altbau-Büroflächen in guten, innerstädtischen Lagen wie auch bereits im Jahr 2018/2019 unverändert bleibt, weshalb die Geschäftsleitung für das Geschäftsjahr 2019/2020 mit einer konstanten Aufwands- und Ertragsentwicklung rechnet.

Dies soll nicht zuletzt auch durch den sehr hohen Vermietungsgrad von aktuell 97,69% weiterhin gewährleistet werden.

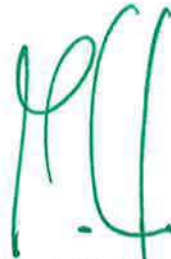
Im aktuellen Geschäftsjahr 2019/2020 wurden in 1060 Wien, Nelkengasse 2 bisher 2 Wohnungen mit einer Gesamtfläche von 355m<sup>2</sup> frei, welche saniert werden. Die Sanierungen werden die Ertragskraft der Gesellschaft steigern und sich positiv auf die Höhe der Mieterträge auswirken.

Für das Geschäftsjahr 2019/2020 wird ein weiterer Anstieg der Umsatzerlöse und in Folge ein leichter Anstieg des EBITDA erwartet. Die geplanten Sanierungen werden bei Bedarf durch eine Aufstockung des nachrangigen unbesicherten Darlehens finanziert.

Wien, am 16.12.2019



Geschäftsführer  
Mag. Dr. Daniel Jelitzka



Geschäftsführer  
Reza Akhavan Aghdam

## **Bestätigungsvermerk**

### **Bericht zum Jahresabschluss**

#### **Prüfungsurteil**

Wir haben den Jahresabschluss der

**JP Immobilien Invest I GmbH,  
Wien,**

bestehend aus der Bilanz zum 30. September 2019, der Gewinn- und Verlustrechnung für das an diesem Stichtag endende Geschäftsjahr und dem Anhang, geprüft.

Nach unserer Beurteilung entspricht der Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften und vermittelt ein möglichst getreues Bild der Vermögens- und Finanzlage zum 30. September 2019 sowie der Ertragslage der Gesellschaft für das an diesem Stichtag endende Geschäftsjahr in Übereinstimmung mit den österreichischen unternehmensrechtlichen Vorschriften.

#### **Grundlage für das Prüfungsurteil**

Wir haben unsere Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit der EU-Verordnung Nr 537/2014 (im Folgenden AP-VO) und mit den österreichischen Grundsätzen ordnungsgemäßer Abschlussprüfung durchgeführt. Diese Grundsätze erfordern die Anwendung der International Standards on Auditing (ISA). Unsere Verantwortlichkeiten nach diesen Vorschriften und Standards sind im Abschnitt "Verantwortlichkeiten des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses" unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von der Gesellschaft unabhängig in Übereinstimmung mit den österreichischen unternehmensrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und wir haben unsere sonstigen beruflichen Pflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen.

#### **Besonders wichtige Prüfungssachverhalte**

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte sind solche Sachverhalte, die nach unserem pflichtgemäßen Ermessen am bedeutsamsten für unsere Prüfung des Jahresabschlusses des Geschäftsjahres waren. Diese Sachverhalte wurden im Zusammenhang mit unserer Prüfung des Jahresabschlusses als Ganzem und bei der Bildung unseres Prüfungsurteils hierzu berücksichtigt und wir geben kein gesondertes Prüfungsurteil zu diesen Sachverhalten ab.

### **Angemessenheit der Annahme der Fortführung der Gesellschaft**

Siehe Anhang Punkt A. Negatives Eigenkapital/Lagebericht 4.2 "Risiko der Sicherstellung des kurz- bzw mittelfristigen Finanzbedarfs".

#### ***Das Risiko für den Abschluss***

Die Gesellschaft weist zum 30. September 2019 ein negatives Eigenkapital in Höhe von TEUR 4.770 aus. Zum 30. September 2019 umfasst das Sachanlagevermögen sieben Immobilien. Die Finanzierung erfolgt seit 21. Dezember 2012 über die Begebung einer Anleihe (Stand 30. September 2019: MEUR 30,7; Gesamtlaufzeit 10 Jahre).

Die Fähigkeit der Gesellschaft entsprechende Cashflows zur Bedienung der Zinsen und sonstigen Aufwendungen zu erwirtschaften, wird anhand des Budgets laufend kontrolliert. Zur Finanzierung der Investitionen in das bestehende Liegenschaftsportfolio (Sanierungen) werden bei Bedarf zusätzlich unbesicherte Darlehen aufgenommen. Die Gesellschaft plant die Tilgung der Anleihe am Ende der Laufzeit durch Refinanzierung über langfristige Kreditvereinbarungen bei Kreditinstituten. Die Fähigkeit der Gesellschaft, die Anleihe zu tilgen und damit die nachhaltige Fortführung der Gesellschaft zu ermöglichen, ist somit wesentlich von der operativen Geschäftsentwicklung und den externen Refinanzierungsmöglichkeiten der Gesellschaft abhängig. Die Immobilien der Gesellschaft stellen dafür die wesentlichen Vermögenswerte dar. Zur Untermauerung der Verkehrswerte werden jährlich von externen Sachverständigen Gutachten eingeholt. Zum Nachweis der externen Refinanzierungsmöglichkeiten holt die Gesellschaft in regelmäßigen Abständen Angebote bei Kreditinstituten ein.

Die Angemessenheit der Annahme der Fortführung der Gesellschaft basiert auf den dargestellten Annahmen und Einschätzungen.

#### ***Unsere Vorgehensweise in der Prüfung***

Zur Beurteilung der Angemessenheit der Annahme der Fortführung der Gesellschaft wurden folgende Prüfungshandlungen durchgeführt:

- Erlangung eines Verständnisses über den Planungsprozess und Erörterung der getroffenen Annahmen unter anderem mit der Geschäftsführung zur Beurteilung der Angemessenheit der im Rahmen der Planrechnung getroffenen Annahmen;
- Analyse der aktuellen Geschäftsentwicklung und Cash Flows im Vergleich zu Planwerten;
- Evaluierung der fachlichen Eignung und Objektivität der von der Geschäftsführung beauftragten Sachverständigen zur Ermittlung der Verkehrswerte der Liegenschaften;
- Stichprobenweise kritische Würdigung der Methoden und der wesentlichen Annahmen der Verkehrswertgutachten unter Einbeziehung unserer Immobilienbewertungsspezialisten;
- Einsicht in alternatives Refinanzierungsangebot;

Des Weiteren haben wir beurteilt, ob die Erläuterungen zum negativen Eigenkapital der Gesellschaft angemessen sind und mit unseren Erkenntnissen aus den vorstehend angeführten Prüfungshandlungen übereinstimmen.

## **Verantwortlichkeiten der gesetzlichen Vertreter und des Prüfungsausschusses für den Jahresabschluss**

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses und dafür, dass dieser in Übereinstimmung mit den österreichischen unternehmensrechtlichen Vorschriften ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie als notwendig erachten, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen, Sachverhalte im Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit – sofern einschlägig – anzugeben, sowie dafür, den Rechnungslegungsgrundsatz der Fortführung der Unternehmenstätigkeit anzuwenden, es sei denn, die gesetzlichen Vertreter beabsichtigen, entweder die Gesellschaft zu liquidieren oder die Unternehmenstätigkeit einzustellen oder haben keine realistische Alternative dazu.

Der Prüfungsausschuss ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses der Gesellschaft.

## **Verantwortlichkeiten des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses**

Unsere Ziele sind hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist und einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unser Prüfungsurteil beinhaltet. Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit der AP-VO und mit den österreichischen Grundsätzen ordnungsgemäßer Abschlussprüfung, die die Anwendung der ISA erfordern, durchgeführte Abschlussprüfung eine wesentliche falsche Darstellung, falls eine solche vorliegt, stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn von ihnen einzeln oder insgesamt vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Nutzern beeinflussen.

Als Teil einer Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit der AP-VO und mit den österreichischen Grundsätzen ordnungsgemäßer Abschlussprüfung, die die Anwendung der ISA erfordern, üben wir während der gesamten Abschlussprüfung pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung.

Darüber hinaus gilt:

- Wir identifizieren und beurteilen die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Abschluss, planen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken, führen sie durch und erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen. Das Risiko, dass aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als ein aus Irrtümern resultierendes, da dolose Handlungen betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen oder das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.

- Wir gewinnen ein Verständnis von dem für die Abschlussprüfung relevanten internen Kontrollsystem, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit des internen Kontrollsystems der Gesellschaft abzugeben.
- Wir beurteilen die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte in der Rechnungslegung und damit zusammenhängende Angaben.
- Wir ziehen Schlussfolgerungen über die Angemessenheit der Anwendung des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit durch die gesetzlichen Vertreter sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die erhebliche Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen kann. Falls wir die Schlussfolgerung ziehen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, in unserem Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch die Abkehr der Gesellschaft von der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zur Folge haben.
- Wir beurteilen die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse in einer Weise wiedergibt, dass ein möglichst getreues Bild erreicht wird.
- Wir tauschen uns mit dem Prüfungsausschuss unter anderem über den geplanten Umfang und die geplante zeitliche Einteilung der Abschlussprüfung sowie über bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger bedeutsamer Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Abschlussprüfung erkennen, aus.
- Wir geben dem Prüfungsausschuss auch eine Erklärung ab, dass wir die relevanten beruflichen Verhaltensanforderungen zur Unabhängigkeit eingehalten haben und uns mit ihm über alle Beziehungen und sonstigen Sachverhalte austauschen, von denen vernünftigerweise angenommen werden kann, dass sie sich auf unsere Unabhängigkeit und – sofern einschlägig – damit zusammenhängende Schutzmaßnahmen auswirken.
- Wir bestimmen von den Sachverhalten, über die wir uns mit dem Prüfungsausschuss ausgetauscht haben, diejenigen Sachverhalte, die am bedeutsamsten für die Prüfung des Jahresabschlusses des Geschäftsjahres waren und daher die besonders wichtigen Prüfungssachverhalte sind. Wir beschreiben diese Sachverhalte in unserem Bestätigungsvermerk, es sei denn, Gesetze oder andere Rechtsvorschriften schließen die öffentliche Angabe des Sachverhalts aus oder wir bestimmen in äußerst seltenen Fällen, dass ein Sachverhalt nicht in unserem Bestätigungsvermerk mitgeteilt werden sollte, weil vernünftigerweise erwartet wird, dass die negativen Folgen einer solchen Mitteilung deren Vorteile für das öffentliche Interesse übersteigen würden.

## **Bericht zum Lagebericht**

Der Lagebericht ist auf Grund der österreichischen unternehmensrechtlichen Vorschriften darauf zu prüfen, ob er mit dem Jahresabschluss in Einklang steht und ob er nach den geltenden rechtlichen Anforderungen aufgestellt wurde.

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Lageberichts in Übereinstimmung mit den österreichischen unternehmensrechtlichen Vorschriften.

Wir haben unsere Prüfung in Übereinstimmung mit den Berufsgrundsätzen zur Prüfung des Lageberichts durchgeführt.

## **Urteil**

Nach unserer Beurteilung ist der Lagebericht nach den geltenden rechtlichen Anforderungen aufgestellt worden, enthält die nach § 243a UGB zutreffenden Angaben, und steht in Einklang mit dem Jahresabschluss.

## **Erklärung**

Angesichts der bei der Prüfung des Jahresabschlusses gewonnenen Erkenntnisse und des gewonnenen Verständnisses über die Gesellschaft und ihr Umfeld haben wir keine wesentlichen fehlerhaften Angaben im Lagebericht festgestellt.

## **Zusätzliche Angaben nach Artikel 10 AP-VO**

Wir wurden mit Gesellschafterbeschluss am 21. Jänner 2019 als Abschlussprüfer gewählt und im Jänner 2019 vom Aufsichtsrat mit der Abschlussprüfung der Gesellschaft beauftragt. Wir sind ohne Unterbrechung seit dem Jahresabschluss zum 30. September 2013 Abschlussprüfer der Gesellschaft.

Wir erklären, dass das Prüfungsurteil im Abschnitt "Bericht zum Jahresabschluss" mit dem zusätzlichen Bericht an den Prüfungsausschuss nach Artikel 11 der AP-VO in Einklang steht.

Wir erklären, dass wir keine verbotenen Nichtprüfungsleistungen (Artikel 5 Abs 1 der AP-VO) erbracht haben und dass wir bei der Durchführung der Abschlussprüfung unsere Unabhängigkeit von der geprüften Gesellschaft gewahrt haben.

### **Auftragsverantwortlicher Wirtschaftsprüfer**

Der für die Abschlussprüfung auftragsverantwortliche Wirtschaftsprüfer ist Frau Mag. Heidi Schachinger.

Wien, am 16. Dezember 2019

KPMG Austria GmbH  
Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft



Mag. Heidi Schachinger  
Wirtschaftsprüfer