



**JP Immobilien Invest ZWEI GmbH
Wien**

**Bericht über die Prüfung des
Jahresabschlusses zum
31. März 2016**

KPMG Austria GmbH
Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft
26. Juli 2016
Dieser Bericht beinhaltet 10 Seiten und 3 Beilagen
14061292/10069303

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Prüfungsvertrag und Auftragsdurchführung	1
2. Aufgliederungen und Erläuterungen von wesentlichen Posten des Jahresabschlusses	3
3. Zusammenfassung des Prüfungsergebnisses	4
3.1. Feststellungen zur Gesetzmäßigkeit von Buchführung und Jahresabschluss und Lagebericht	4
3.2. Erteilte Auskünfte	4
3.3. Nachteilige Veränderungen der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage und wesentliche Verluste	4
3.4. Stellungnahme zu Tatsachen gemäß § 273 Abs 2 und Abs 3 UGB (Redepflicht des Abschlussprüfers)	5
4. Bestätigungsvermerk	6

Beilagenverzeichnis

	Beilage
Jahresabschluss und Lagebericht	
Jahresabschluss zum 31. März 2016	I
• Bilanz zum 31. März 2016	
• Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2015/2016	
• Anhang für das Geschäftsjahr 2015/2016	
Lagebericht für das Geschäftsjahr 2015/2016	II
Allgemeine Auftragsbedingungen	III

An die Mitglieder der Geschäftsführung der
JP Immobilien Invest ZWEI GmbH,
Wien

Wir haben die Prüfung des Jahresabschlusses zum 31. März 2016 der

JP Immobilien Invest ZWEI GmbH,
Wien
(im Folgenden auch kurz "Gesellschaft" genannt),

abgeschlossen und erstatten über das Ergebnis dieser Prüfung den folgenden **Bericht**:

1. Prüfungsvertrag und Auftragsdurchführung

Mit Gesellschafterumlaufbeschluss vom 29. Juli 2015 der JP Immobilien Invest ZWEI GmbH, Wien, wurden wir zum Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr 2015/2016 gewählt. Die Gesellschaft, vertreten durch die Geschäftsführung, schloss mit uns einen **Prüfungsvertrag** über die Prüfung des Jahresabschlusses zum 31. März 2016 unter Einbeziehung der gemäß §§ 269 ff UGB ab.

Bei der geprüften Gesellschaft handelt es sich um eine **große Kapitalgesellschaft** im Sinn des § 221 UGB.

Bei der gegenständlichen Prüfung handelt es sich um eine **Pflichtprüfung**.

Diese **Prüfung erstreckt sich darauf**, ob bei der Erstellung des Jahresabschlusses und der Buchführung die gesetzlichen Vorschriften beachtet wurden. Der Lagebericht ist darauf zu prüfen, ob er mit dem Jahresabschluss in Einklang steht und ob die sonstigen Angaben im Lagebericht nicht eine falsche Vorstellung von der Lage des Unternehmens erwecken.

Bei unserer Prüfung beachteten wir die in Österreich geltenden **gesetzlichen Vorschriften** und die **berufsüblichen Grundsätze** ordnungsgemäßer Durchführung von Abschlussprüfungen. Diese Grundsätze erfordern die Anwendung der internationalen Prüfungsstandards (*International Standards on Auditing – ISA*). Wir weisen darauf hin, dass die Abschlussprüfung mit hinreichender Sicherheit die Richtigkeit des Abschlusses gewährleisten soll. Eine absolute Sicherheit lässt sich nicht erreichen, weil jedem Rechnungslegungs- und internen Kontrollsystem die Möglichkeit von Fehlern immanent ist und auf Grund der stichprobengestützten Prüfung ein unvermeidbares Risiko besteht, dass wesentliche falsche Darstellungen im Jahres-

abschluss unentdeckt bleiben. Die Prüfung erstreckte sich nicht auf Bereiche, die üblicherweise den Gegenstand von Sonderprüfungen bilden.

Wir führten die Prüfung mit Unterbrechungen im **Zeitraum** Juni und Juli 2016 überwiegend in den Räumen der Gesellschaft und in unseren Kanzleiräumlichkeiten durch. Die Prüfung wurde mit dem Datum dieses Berichtes materiell abgeschlossen.

Für die ordnungsgemäße Durchführung des Auftrages ist Frau Mag. Heidi Schachinger, Wirtschaftsprüferin, **verantwortlich**.

Grundlage für unsere Prüfung ist der mit der Gesellschaft abgeschlossene Prüfungsvertrag, bei dem die von der Kammer der Wirtschaftstreuhandberufe herausgegebenen "Allgemeinen **Auftragsbedingungen** für Wirtschaftstreuhandberufe" (Beilage III). einen integrierten Bestandteil bilden. Diese Auftragsbedingungen gelten nicht nur zwischen der Gesellschaft und dem Abschlussprüfer, sondern auch gegenüber Dritten. Bezüglich unserer Verantwortlichkeit und Haftung als Abschlussprüfer gegenüber der Gesellschaft und gegenüber Dritten kommt § 275 UGB zur Anwendung.

2. Aufgliederungen und Erläuterungen von wesentlichen Posten des Jahresabschlusses

Alle erforderlichen Aufgliederungen und Erläuterungen von wesentlichen Posten des Jahresabschlusses sind im Anhang des Jahresabschlusses und im Lagebericht enthalten.

3. Zusammenfassung des Prüfungsergebnisses

3.1. Feststellungen zur Gesetzmäßigkeit von Buchführung und Jahresabschluss und Lagebericht

Bei unseren Prüfungshandlungen stellten wir die Einhaltung der gesetzlichen Vorschriften und der Grundsätze ordnungsmäßiger **Buchführung** fest.

Im Rahmen unseres risiko- und kontrollorientierten Prüfungsansatzes haben wir - soweit wir dies für unsere Prüfungsaussage für notwendig erachteten - die internen Kontrollen in Teilbereichen des Rechnungslegungsprozesses in die Prüfung einbezogen; dabei sind uns keine wesentlichen Schwächen bei der internen Kontrolle des Rechnungslegungsprozesses bekannt geworden.

Hinsichtlich der Gesetzmäßigkeit des **Jahresabschlusses** verweisen wir auf unsere Ausführungen im Bestätigungsvermerk.

Der **Lagebericht** entspricht nach unserer abschließenden Beurteilung den gesetzlichen Vorschriften (§ 243 und 243a UGB) und steht in Einklang mit dem Jahresabschluss. Die Beschreibung der wichtigsten Merkmale des internen Kontroll- und des Risikomanagementsystems im Hinblick auf den Rechnungslegungsprozess ist unseres Erachtens zutreffend.

3.2. Erteilte Auskünfte

Die gesetzlichen Vertreter erteilten die von uns verlangten Aufklärungen und Nachweise. Eine von den gesetzlichen Vertretern unterfertigte Vollständigkeitserklärung haben wir zu unseren Akten genommen.

3.3. Nachteilige Veränderungen der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage und wesentliche Verluste

Bei der Gesellschaft handelt es sich um eine Immobilien-Besitzgesellschaft.

Die Gesellschaft weist zum 31. März 2016 ein negatives Eigenkapital in Höhe von TEUR -5.992 (Vorjahr: TEUR -5.154) aus.

Der Jahresverlust der Gesellschaft in Höhe von TEUR -838 (Vorjahr: TEUR -771) resultiert im Wesentlichen aus dem nicht durch Erlöse abgedeckten negativen Finanzergebnis (Zinsen und ähnliche Aufwendungen für Anleihe und Kredite).

3.4. Stellungnahme zu Tatsachen gemäß § 273 Abs 2 und Abs 3 UGB (Redepflicht des Abschlussprüfers)

Mit Schreiben vom 15. Juni 2016 haben wir gegenüber der Geschäftsführung unsere Redepflicht gemäß § 273 Abs 3 UGB ausgeübt, weil der vorliegende Jahresabschluss die Voraussetzungen für die Vermutung des Reorganisationsbedarfs gemäß § 22 Abs 1 Z 1 URG erfüllt. Die Eigenmittelquote ist negativ, die fiktive Schuldentilgungsdauer kann nicht berechnet werden, da ein Nettofinanzmittelabfluss vorliegt.

Wir haben keine Tatsachen festgestellt, die den Bestand des Unternehmens gefährden oder seine Entwicklung wesentlich beeinträchtigen, die schwerwiegende Verstöße der gesetzlichen Vertreter oder von Arbeitnehmern gegen Gesetz oder Gesellschaftsvertrag erkennen lassen. Wesentliche Schwächen bei der internen Kontrolle des Rechnungslegungsprozesses sind uns nicht zur Kenntnis gelangt.

4. Bestätigungsvermerk

Bericht zum Jahresabschluss

Wir haben den beigefügten Jahresabschluss der

**JP Immobilien Invest ZWEI GmbH,
Wien,**

bestehend aus der Bilanz zum 31. März 2016, der Gewinn- und Verlustrechnung für das an diesem Stichtag endende Geschäftsjahr sowie dem Anhang, geprüft.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter für den Jahresabschluss und die Buchführung

Die gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft sind verantwortlich für die Aufstellung und sachgerechte Gesamtdarstellung dieses Jahresabschlusses in Übereinstimmung mit den österreichischen unternehmensrechtlichen Vorschriften und für die internen Kontrollen, die die gesetzlichen Vertreter als notwendig erachten, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen beabsichtigten oder unbeabsichtigten falschen Darstellungen ist.

Verantwortung des Abschlussprüfers

Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage unserer Prüfung ein Urteil zu diesem Jahresabschluss abzugeben. Wir haben unsere Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit den österreichischen Grundsätzen ordnungsgemäßer Abschlussprüfung durchgeführt. Diese Grundsätze erfordern die Anwendung der internationalen Prüfungsstandards (International Standards on Auditing – ISA). Nach diesen Grundsätzen haben wir die beruflichen Verhaltensanforderungen einzuhalten und die Abschlussprüfung so zu planen und durchzuführen, dass hinreichende Sicherheit darüber erlangt wird, ob der Jahresabschluss frei von wesentlichen falschen Darstellungen ist.

Eine Abschlussprüfung beinhaltet die Durchführung von Prüfungshandlungen, um Prüfungsnachweise für die im Jahresabschluss enthaltenen Wertansätze und sonstigen Angaben zu erlangen. Die Auswahl der Prüfungshandlungen liegt im pflichtgemäßen Ermessen des Abschlussprüfers. Dies schließt die Beurteilung der Risiken wesentlicher beabsichtigter oder unbeabsichtigter falscher Darstellungen im Jahresabschluss ein. Bei der Beurteilung dieser Risiken berücksichtigt der Abschlussprüfer das für die Aufstellung und sachgerechte Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses durch die Gesellschaft relevante interne 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. Eine Abschlussprüfung umfasst auch die Beurteilung der Angemessenheit der angewandten Rechnungslegungsgrundsätze und der Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern ermittelten geschätzten Werte in der Rechnungslegung sowie die Beurteilung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses.

Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen.

Prüfungsurteil

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt. Nach unserer Beurteilung entspricht der Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften und vermittelt ein möglichst getreues Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. März 2016 sowie der Ertragslage der Gesellschaft für das an diesem Stichtag endende Geschäftsjahr in Übereinstimmung mit den österreichischen unternehmensrechtlichen Vorschriften.

Aussagen zum Lagebericht

Der Lagebericht ist auf Grund der gesetzlichen Vorschriften darauf zu prüfen, ob er mit dem Jahresabschluss in Einklang steht und ob die sonstigen Angaben im Lagebericht nicht eine falsche Vorstellung von der Lage der Gesellschaft erwecken. Der Bestätigungsvermerk hat auch eine Aussage darüber zu enthalten, ob der Lagebericht mit dem Jahresabschluss in Einklang steht und ob die Angaben gemäß § 243a UGB zutreffen.

Der Lagebericht steht nach unserer Beurteilung in Einklang mit dem Jahresabschluss. Die Angaben gemäß § 243a UGB sind zutreffend.

Wien, am 26. Juli 2016

KPMG Austria GmbH
Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft




Mag. Heidi Schachinger
Wirtschaftsprüferin

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 samt Lagebericht. Für abweichende Fassungen sind die Vorschriften des § 281 Abs 2 UGB zu beachten.

JAHRES- ABSCHLUSS

2015/2016

JP Immobilien Invest ZWEI GmbH

1060 Wien , Leurgasse 9/10

Inhaltsverzeichnis

Bilanz zum 31. März 2016	1
Gewinn- und Verlustrechnung 1. April 2015 bis 31. März 2016	2
Anhang	3 - 11
Anlagenspiegel	12

Aktiva	31.3.2016 €	31.3.2015 €	Passiva	31.3.2016 €	31.3.2015 €
A. Anlagevermögen			A. Negatives Eigenkapital		
I. Sachanlagen			I. Stammkapital	35.000,00	35.000,00
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten, einschließlich der Bauten auf fremdem Grund	24.681.816,90	19.752.893,68	II. Kapitalrücklagen		
2. Betriebs- und Geschäftsausstattung	34.951,25	41.955,32	1. gebundene	35.000,00	35.000,00
3. Anlagen in Bau	33.600,00	2.666.649,99	2. nicht gebundene	93.528,00	93.528,00
II. Finanzanlagen	24.750.368,15	22.461.498,99	III. Bilanzverlust davon Verlustvortrag	128.528,00	128.528,00
1. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	32.000.000,00	32.000.000,00		-6.155.903,25	-5.317.464,49
	56.750.368,15	54.461.498,99	B. Rückstellungen	-5.992.375,25	-5.153.936,49
B. Umlaufvermögen			1. sonstige Rückstellungen	667.463,92	458.956,06
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			C. Verbindlichkeiten		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	0,00	30.161,89	1. Anleihen	60.990.000,00	60.990.000,00
2. sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände	1.584.388,93	1.288.765,55	2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	390.611,43	488.912,17
II. Guthaben bei Kreditinstituten	1.584.388,93	1.318.927,44	3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen davon sonstige	2.562.822,97	385.047,72
	507.297,54	1.388.553,03	4. sonstige Verbindlichkeiten	223.531,55	0,00
	2.091.686,47	2.707.480,47	Summe Passiva	64.166.965,95	61.863.959,89
Summe Aktiva	58.842.054,62	57.168.979,46		58.842.054,62	57.168.979,46

	2015/2016 €	2014/2015 €
1. Umsatzerlöse	1.449.409,01	1.227.854,90
2. sonstige betriebliche Erträge		
a) übrige	36.960,33	194.264,05
3. Aufwendungen für sonstige bezogene Herstellungleistungen		
a) Aufwendungen für bezogene Leistungen	535.049,67	546.492,42
4. Abschreibungen		
a) auf Sachanlagen	469.028,32	383.356,65
5. sonstige betriebliche Aufwendungen		
a) übrige	332.865,03	376.951,99
6. Zwischensumme aus Z 1 bis 5 (Betriebserfolg)	149.426,32	115.317,89
7. Erträge aus Ausleihungen des Finanzvermögens	1.524.000,00	1.444.170,20
8. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	9.776,07	2.968,84
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	2.521.641,15	2.333.545,10
<i>davon betreffend verbundene Unternehmen</i>	<i>60.441,15</i>	<i>2.840,15</i>
10. Zwischensumme aus Z 7 bis 9 (Finanzerfolg)	-987.865,08	-886.406,06
11. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	-838.438,76	-771.088,17
12. Jahresfehlbetrag	-838.438,76	-771.088,17
13. Jahresverlust	-838.438,76	-771.088,17
14. Verlustvortrag aus dem Vorjahr	-5.317.464,49	-4.546.376,32
15. Bilanzverlust	-6.155.903,25	-5.317.464,49

A N H A N G

zum

31.03.2016

der

JP Immobilien Invest ZWEI GmbH

Anhang

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 2016 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 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 gegenständlichen Gesellschaft handelt es sich um eine "Große Kapitalgesellschaft" (Vorjahr: große Kapitalgesellschaft).

Im Bereich der Zinserträge erfolgte in der Gewinn- und Verlustrechnung eine tiefergehende Gliederung. Die Vorjahresbeträge wurden angepasst.

Zum Bilanzstichtag 31.03.2016 erfolgt der Ausweis der Verrechnungssalden gegenüber der Hausverwaltung im Posten sonstige Forderungen. Die Vorjahresbeträge wurden nicht angepasst.

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	10 - 67
• Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	10

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

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.

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

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 unternehmerischer Beurteilung erforderlich sind.

Verbindlichkeiten

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

Erläuterungen zu Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung

Die Gewinn- und Verlustrechnung wird nach dem Gesamtkostenverfahren erstellt.

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) sowie die Angaben zu Grundwerten sind aus dem Anlagespiegel in der Beilage zum Anhang ersichtlich.

Verpflichtungen im Zusammenhang mit den Grundstücken und Bauten

Im Zuge der Begebung der Anleihe wurden

- ein Pfandrecht in Höhe von EUR 60.800.000,00 für Anleihegläubiger der Teilschuldverschreibungen (Simultanhaftung über alle bestehenden Liegenschaften der Gesellschaft) sowie
- ein weiteres Pfandrecht im Höchstbetrag von EUR 28.910.000,00 für LF 1-3 Immobilienentwicklungs und -verwertungs GmbH (Simultanhaftung über alle bestehenden Liegenschaften der Gesellschaft)

eingetragen.

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

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
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen Vorjahr	0,00	0,00	0,00
sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände Vorjahr	30.161,89	30.161,89	0,00
	1.584.388,93	573.121,83	1.011.267,10
	1.288.765,55	288.765,55	1.000.000,00
Summe Forderungen Vorjahr	1.584.388,93	573.121,83	1.011.267,10
	1.318.927,44	318.927,44	1.000.000,00

Sonstige Forderungen

Hier wird ein Betrag in Höhe von EUR 1.000.000,00 (Vorjahr: TEUR 1.000) für das gemäß Anleihebedingungen beim Treuhänder geführte Reservekonto ausgewiesen.

Negatives Eigenkapital

Die Gesellschaft weist unter Passiva den Posten "negatives Eigenkapital" in Höhe von €-5.992.375,25 (Vorjahr: €-5.153.936,49) 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. Die Verkehrswerte wurden mit Gutachten zum Zwecke der Feststellung der Verkehrswerte zum Bewertungsstichtag 31.03.2016 des Sachverständigen P & P Immowert GmbH ermittelt.

Rückstellungen

Die Rückstellungen entwickelten sich wie folgt:

	Stand 1.4.2015 EUR	Verwendung EUR	Zuweisung EUR	Stand 31.3.2016 EUR
Steuerrückstellungen	0,00	0,00	0,00	0,00
Vorjahr	375,00	375,00	0,00	0,00
sonstige Rückstellungen	458.956,06	404.856,06	613.363,92	667.463,92
Vorjahr	1.299.600,00	1.276.600,00	435.956,06	458.956,06
Summe Rückstellungen	458.956,06	404.856,06	613.363,92	667.463,92
Vorjahr	1.299.975,00	1.276.975,00	435.956,06	458.956,06

Zum 31.3.2016 werden im Wesentlichen Rückstellungen für ausstehende Eingangsrechnungen im Zusammenhang mit den Umbauarbeiten (TEUR 625, VJ TEUR 397) und Rechts-, Prüfungs- und Beratungskosten (TEUR 28, VJ TEUR 32) ausgewiesen.

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
Verbindlichkeiten					
Anleihen	60.990.000,00	190.000,00	60.800.000,00	1.000.768,00	59.799.232,00
Vorjahr	60.990.000,00	190.000,00	60.800.000,00	0,00	60.800.000,00
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	390.611,43	390.611,43	0,00	0,00	0,00
Vorjahr	488.912,17	488.912,17	0,00	0,00	0,00
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	2.562.822,97	20.854,17	2.541.968,80	0,00	2.541.968,80
Vorjahr	385.047,72	0,00	385.047,72	0,00	385.047,72
<i>davon sonstige</i>	<i>2.562.822,97</i>	<i>20.854,17</i>	<i>2.541.968,80</i>	<i>0,00</i>	<i>2.541.968,80</i>
<i>Vorjahr</i>	<i>385.047,72</i>	<i>0,00</i>	<i>385.047,72</i>	<i>0,00</i>	<i>385.047,72</i>
sonstige Verbindlichkeiten	223.531,55	223.531,55	0,00	0,00	0,00
Vorjahr	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Summe Verbindlichkeiten	64.166.965,95	824.997,15	63.341.968,80	1.000.768,00	62.341.200,80
Vorjahr	61.863.959,89	678.912,17	61.185.047,72	0,00	61.185.047,72

Aufwendungen in Höhe von EUR 190.000,00 (VJ TEUR 190) betreffen Zinsabgrenzungen und werden im Posten Anleihe ausgewiesen.

Zur Anleihe vergleiche Ausführungen im nachfolgenden Abschnitt Anleihen.

Zu den dinglichen Besicherungen der Anleihe bzw. der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten vergleiche Ausführungen im Abschnitt Verpflichtungen im Zusammenhang mit Grundstücken und Bauten.

Anleihen

Die Gesellschaft hat im Geschäftsjahr 2013/14 auf Inhaber lautende Teilschuldverschreibungen, eingeteilt in 608 auf Inhaber lautende und an den jeweiligen Inhaber zahlbare untereinander gleichrangige Inhaberschuldverschreibungen (Teilschuldverschreibungen), begeben (AT0000A153X1).

Die Laufzeit der Teilschuldverschreibungen beginnt am 28.2.2014 und endet - vorbehaltlich der vorzeitigen Beendigung bzw. vorbehaltlich der Teilrückzahlung ab dem Jahr 2020 - mit Ablauf des 28.2.2024.

Die Emittentin ist verpflichtet ab dem Jahr 2020 (erstmalig 28. Februar 2020) bis einschließlich zum Jahr 2024 jährlich mindestens insgesamt EUR 500.384,00 bzw. EUR 823,00 pro Teilschuldverschreibung rückzuzahlen. Der jährliche Rückzahlungsbetrag auf den Nennbetrag der Teilschuldverschreibungen darf insgesamt den Betrag von EUR 1.000.160,00 pro Teilschuldverschreibung nicht überschreiten. Soweit nicht zuvor bereits ganz oder teilweise rückgezahlt, werden die Teilschuldverschreibungen zum Rückzahlungsbetrag zum 28. Februar 2024 rückbezahlt.

Die Zinsen für die Teilschuldverschreibung sind mit 3,75% p.a. (bezogen auf den Ausgabebetrag 28.02.2014) festgelegt. Die Zinsen sind nachträglich am 28. Februar eines jeden Jahres zahlbar.

Zur Besicherung der Ansprüche der Anleihegläubiger auf Zinszahlung sowie jährliche Teilrückzahlungen ab dem Jahr 2020 tritt die Emittentin diverse Ansprüche (ua. Ansprüche auf Auszahlung der von den Hausverwaltungen für die Emittentin vereinnahmten Mieterlöse, Ansprüche aus Versicherungsvergütungen im Schadensfall, Ansprüche aus Zins- und Kapitalforderungen aus dem Kreditvertrag über MEUR 32 abgeschlossen mit der LF 1-3 Immobilienentwicklungs und -verwertungs GmbH, etc.) ab.

Die JP Immobilien Invest ZWEI hat mit dem Anleiheerlös bestehende Kreditverbindlichkeiten getilgt bzw. TEUR 32.000 an Darlehen der Schwestergesellschaft "LF 1-3 Immobilienentwicklungs und Verwertungs GmbH" zur Verfügung gestellt.

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 mit Ausnahme einer Kredit- bzw. Darlehensgewährung an die LF 1-3 Immobilienentwicklungs und -verwertungs GmbH bis zum Maximalbetrag von MEUR 32, Darlehen und sonstige Finanzierungsmaßnahmen einzuräumen, und keine Bürgschaften, Garantien, Patronatserklärungen für die Verbindlichkeiten Dritter abzugeben oder Sicherheiten zu bestellen; und
- ihre im Leistungsfalle der Versicherung (dh. aufgrund eines Eintrittes eines durch die Versicherung gedeckten Schadensfalles) allfällig bestehende Zahlungsansprüche aus den Gebäudeversicherungen nicht an Dritte abzutreten
- keine weiteren Liegenschaften entgeltlich zu erwerben; und
- keine weiteren Teilschuldverschreibungen zu emittieren.

Die Emittentin wird mit einem jährlichen, auf ihrer Internetseite (www.jpi.at) zu veröffentlichenden Reporting die Anleihegläubiger über die Entwicklung der Liegenschaften informieren. Das Rating wird in Form eines „Bestätigungsratings“ nach fünf Jahren neu durchgeführt.

Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen

Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen betreffen die anteilig von LF 1-3 Immobilienentwicklungs und -verwertungs GmbH für die Dotierung des Reservekontos gemäß Anleihebedingungen bereit gestellten Mittel. EUR 2.000.000,00 betreffen ein nachrangiges, unbesichertes Darlehen der WertInvest und JP Immobilien- und Beteiligungsverwaltungs GmbH, welches für die Schaffung/Verbesserung vermietbarer Flächen verwendet wurde.

Erläuterungen zu einzelnen Posten der Gewinn- und Verlustrechnung

Entwicklung der Umsatzerlöse

	2015/2016 EUR	2014/2015 EUR
Erlöse Inland	<u>1.449.409,01</u>	<u>1.227.854,90</u>

Hierbei handelt es sich um die Erlöse aus Vermietung, diese beinhalten auch die weiterverrechneten Betriebskosten.

Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge betrafen im Wesentlichen Schadensvergütungen, der Vorjahresbetrag umfasst im Wesentlichen aperiodische Erträge aus der Reduktion von Transaktionskosten.

Sonstige betriebliche Aufwendungen

Im Geschäftsjahr umfasst dieser Posten wie im Vorjahr im Wesentlichen diverse Beratungskosten, Gutachterkosten und Assetmanagementdienstleistungen sowie Instandhaltungskosten.

Finanzergebnis

Im Posten Zinsen und ähnliche Aufwendungen des Geschäftsjahres sind aperiodische Aufwendungen iHv TEUR 181 für Eintragungsgebühren betreffend Sicherheitenbestellung für Finanzierungsvereinbarungen (Pfandrechte) enthalten.

Sonstige Pflichtangaben

Die auf das Geschäftsjahr entfallenden Aufwendungen für den Abschlussprüfer KPMG Austria GmbH betragen TEUR 18 (Vorjahr: TEUR 18) und betreffen ausschließlich die Abschlussprüfung. Auf andere Mitglieder des Netzwerks des Abschlussprüfers entfallen TEUR 4 (Vorjahr: TEUR 4) für Steuerberatungsleistungen und TEUR 0 (Vorjahr: TEUR 0) für sonstige Leistungen.

Zahl der Arbeitnehmer

In diesem Geschäftsjahr waren, wie im Vorjahr, keine Dienstnehmer beschäftigt.

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. §241 Abs 4 UGB verwiesen.

Sonstige Geschäftsbeziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen analog IAS 24

Die Dr. Jelitzka + Partner Gesellschaft für Immobilienberatung und -verwertung GmbH erbringt laut Werkvertrag vom 01.10.2013 Assetmanagementdienstleistungen für den Immobilienbestand der JP Immobilien Invest ZWEI GmbH sowie auch für die LF 1-3 Immobilienentwicklungs und Verwertungs GmbH. Für diese Leistungen erhält die Dr. Jelitzka + Partner Gesellschaft für Immobilienberatung und -verwertung GmbH von der JP Immobilien Invest ZWEI GmbH das vereinbarte Leistungsentgelt, welches im Geschäftsjahr 2015/2016 TEUR 150 (Vorjahr: TEUR 146) 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 weiter verrechnet.

Die Hausverwaltung wird durch die IMV Immobilien Management GmbH zu üblichen Konditionen vorgenommen.

Angaben zu den Mitgliedern der Geschäftsführung

Geschäftsführung:	Name	seit
	Mag. Dr. Daniel Jelitzka	19.01.2011
	DDr. Michael Tojner	11.04.2013

Wien, am 26.07.2016

.....
Mag. Dr. Daniel Jelitzka

.....
DDr. Michael Tojner

	Entwicklung zu Anschaffungs- und Herstellungskosten		Entwicklung der Abschreibungen		Buchwerte	
	Stand 1.4.2015	Zugang €	Zugang €	Abgang €	Stand 31.3.2015	Stand 31.3.2016
A. Anlagevermögen						
I. Sachanlagen						
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten, einschließlich der Bauten auf fremdem Grund						
Grundstücke	3.947.106,81	0,00	0,00	0,00	3.947.106,81	3.947.106,81
Bauten	17.211.734,99	2.677.637,61	462.024,25	3.469,07	15.805.786,87	20.734.710,09
	21.158.841,80	2.677.637,61	462.024,25	3.469,07	19.752.893,68	24.681.816,90
2. Betriebs- und Geschäftsausstattung	70.040,67	0,00	7.004,07	0,00	41.955,32	34.951,25
3. Anlagen in Bau	2.666.649,99	80.259,87	0,00	0,00	2.666.649,99	33.600,00
	23.895.532,46	2.757.897,48	469.028,32	3.469,07	22.461.498,99	24.750.368,15
II. Finanzanlagen						
1. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	32.000.000,00	0,00	0,00	0,00	32.000.000,00	32.000.000,00
SUMME ANLAGENSPIEGEL	55.895.532,46	2.757.897,48	469.028,32	3.469,07	54.461.498,99	56.750.368,15

Lagebericht der JP Immobilien Invest ZWEI GmbH für das Geschäftsjahr vom 1. April 2015 bis 31. März 2016 (2015/2016)

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.

Krems ist eine aufstrebende niederösterreichische Provinzhauptstadt, mit mehr als 24.000 Einwohnern, welche für Investoren ein sehr großes Potential dargestellt. In unmittelbarer Umgebung befinden sich zahlreiche große und renommierte Industrie- und Gewerbebetriebe, eine hervorragende Infrastruktur und eine Vielzahl an Ausbildungsstätten. Krems positioniert sich immer mehr als Studentenstadt. Dadurch ist sowohl Mietermarkt und in der Folge ein Käufermarkt mit stetig steigender hoher Nachfrage gewährleistet.

Auf die hohe Nachfrage wird durch den Dachgeschossausbau und die Sanierungen an bestehenden Wohnungen reagiert und hochwertiger Wohnraum geschaffen. Der Dachgeschossausbau ist abgeschlossen und führte zu neuem Wohnraum im Ausmaß von ca. 1.200 m². Im Geschäftsjahr 2015/2016 wurden in Krems 27 Wohnungen durch umfangreiche Baumaßnahmen in einen höherwertigen Stand versetzt und neuvermietet. Seit dem Bilanzstichtag wurden bei 5 Wohnungen bauliche Adaptierungen vorgenommen.

Die Kremser Liegenschaft beinhalten ausschließlich Wohnflächen. Das Objekt Linke Wienzeile 130 ist ein Bürohaus. Die Liegenschaft Garnisongasse 7 verfügt über Wohnflächen als auch über Büro- und Geschäftsflächen. Aufgrund des Dachgeschossausbaus überwiegen nun die Wohnflächen mit 54 % der Gesamtfläche.

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

Zum 31. März 2016 umfasst das Liegenschaftsvermögen der JP Immobilien Invest ZWEI GmbH unverändert zum Vorjahresstichtag einen Bestand von 4 Objekten.

Der Immobilienbestand hat eine potenzielle Gesamtnutzfläche von rd. 15.200 m² bei einem derzeitigen jährlichen Mietertrag (inklusive Weiterverrechnung von Betriebskosten) von rund TEUR 1.449. Von der oben genannten erwarteten Gesamtnutzfläche entfallen 69,0 % auf Wohnungen und 31,0% auf Büro- und Geschäftsflächen.

Das Liegenschaftsvermögen ist durch die im Februar 2014 begebene Anleihe fremdfinanziert. Die Liegenschaften sind zugunsten der Anleihegläubiger verpfändet.

Die JP Immobilien Invest ZWEI GmbH verfügt zum Bilanzstichtag 31. März 2016 über ein Immobilienvermögen mit einem Verkehrswert zum Bewertungsstichtag 31.3.2016 von TEUR 44.086 (TEUR 43.503 zum Bewertungsstichtag 31.3.2015).

Der Verkehrswert der Liegenschaft zum 31.3.2016 in der Schwestergesellschaft LF 1-3 Immobilienentwicklungs und –verwertungs GmbH beläuft sich auf TEUR 62.730 (TEUR 60.910 zum Bewertungsstichtag 31.12.2012). Dies entspricht gesamt (TEUR 106.816) einem Loan-to-Value bezogen auf das Nominale der Teilschuldverschreibung (MEUR 60,8) von 56,92%. Der Loan-to-Value konnte im Vergleich zum letzten Bewertungsstichtag von 57,85% um 0,93 Prozentpunkte verbessert werden.

Die Gesellschaft verfügt über kein Personal, die wesentlichen Dienstleistungen (Assetmanagement sowie Hausverwaltung) werden über nahestehende Dienstleister erbracht. Die Assetmanagement-Dienstleistungen erfolgen auf Basis eines am 28. Jänner 2014 abgeschlossenen Vertrages mit der Dr. Jelitzka + Partner Gesellschaft für Immobilienberatung und –verwertung GmbH.

1.2. Wesentliche Ereignisse des Geschäftsjahres

Nach der erfolgreichen Platzierung der „JP Immobilien Anleihe II 2014 bis 2024“ im Geschäftsjahr 2013/14 in Höhe von TEUR 60.800 ist das Liegenschaftsvermögen im abgelaufenen Wirtschaftsjahr 2015/16 unverändert geblieben.

Der Erwerb bzw. die Veräußerung von Liegenschaften der Gesellschaft ist, gemäß den Anleihebedingungen, während der Laufzeit der Anleihe nicht möglich.

Der Fokus liegt daher 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. Im abgelaufenen Wirtschaftsjahr 2015/16 wurden in Krems 27 Wohnungen durch umfangreiche Baumaßnahmen in einen höherwertigen Stand versetzt und neuvermietet.

Der Vermietungsgrad liegt bei rund 95,78% und dokumentiert somit ebenfalls die gute Arbeit im Bereich des Managements.

Die Investitionen in bestehende Liegenschaften/Objekten im Geschäftsjahr 2015/16 belaufen sich auf Grund der umfangreichen Sanierungen und des Dachgeschossausbaues auf TEUR 2.758.

1.3. Darstellung der Vermögens-, Finanz-und Ertragslage

Die finanziellen Kennzahlen stellen sich wie folgt dar:

	31.03.2016 EUR / %	31.03.2015 EUR/ %
Anlagevermögen	56.750.368,15	54.461.498,99
Sachanlagevermögen	24.750.368,15	22.461.498,99
Investitionen in Sachanlagen	2.757.897,48	3.276.403,06
Abschreibungen auf Sachanlagen	469.028,32	382.801,58
Anschaffungskosten des in Betrieb genommenen abnutzbaren Sachanlagevermögens	22.669.254,06	17.281.775,66
Abschreibungsquote des in Betrieb genommenen abnutzbaren Sachanlagevermögens	2,1%	2,2%
Finanzanlagevermögen	32.000.000,00	32.000.000,00
Bilanzsumme	58.842.054,62	57.168.979,46
Negatives Eigenkapital	-5.992.375,25	-5.153.936,49
Eigenkapitalquote	negativ	negativ
Fremdkapital (langfristig)	63.341.968,80	61.185.047,72
Fremdkapital (kurzfristig)	824.997,15	678.912,17
Fremdkapitalquote	109%	108%
	1.4.2015 bis 31.03.2016	1.4.2014 bis 31.03.2015
	EUR	EUR
Mieterlöse	1.449.409,01	1.227.854,90
Instandhaltungsaufwendungen	115.163,80	82.267,96
Finanzergebnis	-987.865,08	-886.406,06
EBITDA	618.454,64	498.674,54
EBIT = Betriebserfolg	149.426,32	115.317,89
Jahresfehlbetrag	-838.438,76	-771.088,17

Der Buchwert der Liegenschaften beträgt TEUR 24.682. Das Immobilienvermögen ist durch die erfolgreich platzierte „JP Immobilien Anleihe ZWEI 2014 bis 2024“ (TEUR 60.800) refinanziert.

Die JP Immobilien Invest ZWEI GmbH konnte im Geschäftsjahr 2015/2016 Vermietungserlöse (inklusive Weiterverrechnung von Betriebskostenaufwendungen) von TEUR 1.449 (Vorjahr: TEUR 1.228) erzielen. Der Anstieg resultiert aus den Neuvermietungen der sanierten Tops (sowie des Dachgeschossausbaues).

Die gesamten Umsatzerlöse sowie sonstigen betriebliche Erträge in Höhe von TEUR 1.486 (Vorjahr: TEUR 1.422) konnten die entsprechenden Bewirtschaftungsaufwendungen, Abschreibungen und sonstigen Aufwendungen decken. Der Betriebserfolg beträgt dadurch TEUR 149 (Vorjahr: TEUR 115).

Das Finanzergebnis beträgt TEUR – 988 (Vorjahr: TEUR – 886). Der Zinsaufwand besteht im Wesentlichen aus den Zinsen für die Anleihe. Die Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens sind auf die Ausleihung gegenüber der Schwestergesellschaft LF 1-3 Immobilienentwicklungs und –verwertungs GmbH rückzuführen.

Das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit des Geschäftsjahres 2015/16 beträgt TEUR – 838 (Vorjahr: TEUR – 771).

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

	Geschäftsjahr	Vorjahr
	EUR	EUR
Stand 01.04.2015 (Vorjahr: 01.04.2014)	1.388.553,03	147.302,34
Cash flow aus laufender Geschäftstätigkeit	-380.017,21	-1.170.599,04
Cash flow aus Investitionstätigkeit	-2.501.238,28	-36.217.221,98
Cash flow aus Finanzierungstätigkeit	2.000.000,00	38.629.071,71
Stand 31.03.2016 (Vorjahr 31.03.2015)	507.297,54	1.388.553,03

Die Geldflussrechnung des Geschäftsjahres ist geprägt durch die starke Investitionstätigkeit, welche durch ein ungesichertes Darlehen sowie durch vorhandene liquide Mittel finanziert wurde. Der Total Cash Flow beträgt TEUR -881, zum Bilanzstichtag betragen die liquiden Mittel TEUR 507.

1.4. Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren:

	31.03.2016	31.03.2015
Liegenschaften	4	4
Bestandseinheiten	215	210
Leerstehungen in % der Gesamtnutzfläche	4,22 %	11,04 %

1.5. Umwelt und Arbeitnehmerbelange

Die Gesellschaft verfügt wie im Vorjahr über kein eigenes Personal. Für die Erbringung von Assetmanagementdienstleistungen hat die Gesellschaft mit der Dr. Jelitzka + Partner Gesellschaft für Immobilienberatung und –verwertung GmbH, unter Beitritt der Schwestergesellschaft LF 1-3 Immobilienentwicklungs und –verwertungs GmbH, einen entsprechenden Werkvertrag abgeschlossen.

Die Einhaltung der umweltrechtlichen Bestimmungen und Auflagen betreffend die Liegenschaften wird laufend durch das Assetmanagement überwacht.

1.6. Ereignisse/Vorgänge von besonderer Bedeutung nach dem Bilanzstichtag

Nach dem Bilanzstichtag sind keine Ereignisse von besonderer Bedeutung eingetreten.

1.7. 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 langfristiges Ausleihungen an verbundenen Unternehmen, Guthaben sowie Verbindlichkeiten bei Kreditinstituten, Forderungen und Rückstellungen/Verbindlichkeiten (aus Anleihe, Lieferungen und Leistungen und Sonstige).

Es bestehen wie im Vorjahr keine derivativen Finanzinstrumente und es wurden keine Sicherungsgeschäfte abgeschlossen.

Für die aktivseitig ausgewiesenen Mietforderungen bzw. Forderungen gegenüber Hausverwaltungen 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 aus heutiger Sicht kein wesentliches 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 Rückstellungen/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.

Zum 31. März 2016 bestehen keine Fremdwährungsrisiken.

4. Risikobericht

Als ein seit mittlerweile rd. 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 Entwicklung 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 immobilispezifische 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. Durch ein aktives Asset Management ist der Immobilienbestand unter permanenter Kontrolle und Betreuung. So wird vor allem das Risiko durch (ungeplante) Leerstellungen vermieden und ein nachhaltiger steigender Mietertrag gesichert.

4.2. Risikokategorien

Marktrisiko und immobilispezifische 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 und Städten Niederösterreichs tätig und damit maßgeblich von dem volkswirtschaftlichen Umfeld, sowie der Wertschätzung und der Wertentwicklung von Immobilien in Österreich, insbesondere der Stadt Wien und Stadt Krems 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 und Kremser 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 im April 2014 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 nachrangig 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.

Weiters 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 Kosten für Aus- und Umbau zur Wohnraumschaffung (Dachgeschossausbau) in den Geschäftsjahren 2014 bis 2016, den jährlichen Kuponzahlungen, etwaigen Instandhaltungs-, Instandsetzungs- bzw. Leerstellungskosten sowie den Kosten für den betrieblichen Aufwand. Die nicht aus dem Emissionserlös finanzierten 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 Mietpreisniveau, 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, zB. durch verstärktem 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.

Ausfall-/Kreditrisiko

Die Gesellschaft gewährt der LF 1-3 Immobilienentwicklungs und –verwertungs GmbH (LF 1-3) für die Laufzeit der Teilschuldverschreibungen einen grundsätzlich endfälligen Kredit in Höhe von TEUR 32.000 mit vorzeitiger Teilrückführungsmöglichkeit; lediglich die Zinsen sind laufend, unterjährig an die Gesellschaft zu entrichten.

Es besteht das Risiko, dass die LF 1-3 den Zinsdienst über die Laufzeit nicht vornehmen bzw. den Kredit bei Tilgung nicht rückzahlen kann. Dies könnte unmittelbar die Fähigkeit der Gesellschaft gefährden, die Ansprüche der Anleihegläubiger aus den Teilschuldverschreibungen auf Tilgung des Kapitals vollständig und rechtzeitig bei Fälligkeit zu befriedigen. Die unternehmensspezifischen Risiken in der LF 1-3 sind im Wesentlichen ident zu jenen der Gesellschaft. Das Immobilienportfolio bzw. der Mieterpool in der LF 1-3 besteht lediglich aus einer Liegenschaft (Gewerbeimmobilie) bzw einem Alleinmieter, wodurch keine Risikostreuung gegeben ist.

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 Mietenkontozahlungen 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.

Haftungsrisiken im Zusammenhang mit der Verschmelzung einer Gesellschaft in 2013

Im März 2013 wurde die „W“ Beteiligungs GmbH auf die Gesellschaft verschmolzen. Es besteht das Risiko, dass nicht wissentlich bekannte Verbindlichkeiten/Verpflichtungen bzw. Haftungen zum Zeitpunkt der Übernahme bestanden haben.

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 Vertretungsbefugnis der Geschäftsführer gewährleistet.

Das Rechnungswesen, Controlling und das Reporting sind an die Dr. Jelitzka + Partner Gesellschaft für Immobilienberatung und – verwertung GmbH (tw. 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 Rechnungslegungssystems wird unter anderem auch durch im System eingerichtete automatisierte IT – Kontrollen gewährleistet.

Die Finanzdaten der Hausverwaltungen werden vierteljährlich übermittelt, durch die für die jeweilige Liegenschaft zuständigen Asset-Manager 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 2016/2017

Es wird erwartet, dass die Nachfrage nach hochwertigen Altbau-Wohnungen und Altbau-Büroflächen in guten, städtischen Lagen wie auch bereits im Jahr 2015/2016 unverändert bleibt, weshalb die Geschäftsleitung für das Geschäftsjahr 2016/2017 mit einer konstanten Aufwands- und Ertragsentwicklung rechnet.

Dies soll nicht zuletzt auch durch den sehr hohen Vermietungsgrad in Wien, als auch durch die hohe Nachfrage nach Wohnungen und die sehr guten Neuvermietungen in Krems weiterhin gewährleistet werden. Weiters sind Büroflächen in überdurchschnittlich guten Lagen nach wie vor sehr beliebt und auch sehr gefragt.

Wien, am 26.07.2016

Geschäftsführer
Mag. Dr. Daniel Jelitzka

Geschäftsführer
DDr. Michael Tojner



Allgemeine Auftragsbedingungen für Wirtschaftstreuhandberufe (AAB 2011)

Festgestellt vom Arbeitskreis für Honorarfragen und Auftragsbedingungen bei der Kammer der Wirtschaftstreuhänder und zur Anwendung empfohlen vom Vorstand der Kammer der Wirtschaftstreuhänder mit Beschluss vom 8.3.2000, adaptiert vom Arbeitskreis für Honorarfragen und Auftragsbedingungen am 23.5.2002, am 21.10.2004, am 18.12.2006, am 31.8.2007, am 26.2.2008, am 30.6.2009, am 22.3.2010 sowie am 21.02.2011.

Präambel und Allgemeines

(1) Diese Allgemeinen Auftragsbedingungen für Wirtschaftstreuhandberufe gliedern sich in vier Teile: Der I. Teil betrifft Verträge, die als Werkverträge anzusehen sind, mit Ausnahme von Verträgen über die Führung der Bücher, die Vornahme der Personalsachbearbeitung und der Abgabenverrechnung; der II. Teil betrifft Werkverträge über die Führung der Bücher, die Vornahme der Personalsachbearbeitung und der Abgabenverrechnung; der III. Teil hat Verträge, die nicht Werkverträge darstellen und der IV. Teil hat Verbrauchergeschäfte zum Gegenstand.

(2) Für alle Teile der Auftragsbedingungen gilt, dass, falls einzelne Bestimmungen unwirksam sein sollten, dies die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt. Die unwirksame Bestimmung ist durch eine gültige, die dem angestrebten Ziel möglichst nahe kommt, zu ersetzen.

(3) Für alle Teile der Auftragsbedingungen gilt weiters, dass der zur Ausübung eines Wirtschaftstreuhandberufes Berechtigte verpflichtet ist, bei der Erfüllung der vereinbarten Leistung nach den Grundsätzen ordnungsgemäßer Berufsausübung vorzugehen. Er ist berechtigt, sich zur Durchführung des Auftrages hierfür geeigneter Mitarbeiter zu bedienen.

(4) Für alle Teile der Auftragsbedingungen gilt schließlich, dass ausländisches Recht vom Berufsberechtigten nur bei ausdrücklicher schriftlicher Vereinbarung zu berücksichtigen ist.

(5) Die in der Kanzlei des Berufsberechtigten erstellten Arbeiten können nach Wahl des Berufsberechtigten entweder mit oder ohne elektronische Datenverarbeitung erstellt werden. Für den Fall des Einsatzes von elektronischer Datenverarbeitung ist der Auftraggeber, nicht der Berufsberechtigte, verpflichtet, die nach den DSGVO notwendigen Registrierungen oder Verständigungen vorzunehmen.

(6) Der Auftraggeber verpflichtet sich, Mitarbeiter des Berufsberechtigten während und binnen eines Jahres nach Beendigung des Auftragsverhältnisses nicht in seinem Unternehmen oder in einem ihm nahestehenden Unternehmen zu beschäftigen, widrigenfalls er sich zur Bezahlung eines Jahresbezuges des übernommenen Mitarbeiters an den Berufsberechtigten verpflichtet.

I. TEIL

1. Geltungsbereich

(1) Die Auftragsbedingungen des I. Teiles gelten für Verträge über (gesetzliche und freiwillige) Prüfungen mit und ohne Bestätigungsmerkmal, Gutachten, gerichtliche Sachverständigentätigkeit, Erstellung von Jahres- und anderen Abschlüssen, Steuerberatungstätigkeit und über andere im Rahmen eines Werkvertrages zu erbringende Tätigkeiten mit Ausnahme der Führung der Bücher, der Vornahme der Personalsachbearbeitung und der Abgabenverrechnung.

(2) Die Auftragsbedingungen gelten, wenn ihre Anwendung ausdrücklich oder stillschweigend vereinbart ist. Darüber hinaus sind sie mangels anderer Vereinbarung Auslegungsbefehl.

(3) Punkt 8 gilt auch gegenüber Dritten, die vom Beauftragten zur Erfüllung des Auftrages im Einzelfall herangezogen werden.

2. Umfang und Ausführung des Auftrages

(1) Auf die Absätze 3 und 4 der Präambel wird verwiesen.

(2) Ändert sich die Rechtslage nach Abgabe der abschließenden beruflichen schriftlichen als auch mündlichen Äußerung, so ist der Berufsberechtigte nicht verpflichtet, den Auftraggeber auf Änderungen oder sich daraus ergebende Folgerungen hinzuweisen. Dies gilt auch für abgeschlossene Teile eines Auftrages.

(3) Ein vom Berufsberechtigten bei einer Behörde (z.B. Finanzamt, Sozialversicherungsträger) elektronisch eingereichtes Anbringen ist als

nicht von ihm beziehungsweise vom übermittelnden Bevollmächtigten unterschrieben anzusehen.

3. Aufklärungspflicht des Auftraggebers; Vollständigkeitserklärung

(1) Der Auftraggeber hat dafür zu sorgen, dass dem Berufsberechtigten auch ohne dessen besondere Aufforderung alle für die Ausführung des Auftrages notwendigen Unterlagen rechtzeitig vorgelegt werden und ihm von allen Vorgängen und Umständen Kenntnis gegeben wird, die für die Ausführung des Auftrages von Bedeutung sein können. Dies gilt auch für die Unterlagen, Vorgänge und Umstände, die erst während der Tätigkeit des Berufsberechtigten bekannt werden.

(2) Der Auftraggeber hat dem Berufsberechtigten die Vollständigkeit der vorgelegten Unterlagen sowie der gegebenen Auskünfte und Erklärungen im Falle von Prüfungen, Gutachten und Sachverständigentätigkeit schriftlich zu bestätigen. Diese Vollständigkeitserklärung kann auf den berufsüblichen Formularen abgegeben werden.

(3) Wenn bei der Erstellung von Jahresabschlüssen und anderen Abschlüssen vom Auftraggeber erhebliche Risiken nicht bekannt gegeben worden sind, bestehen für den Auftragnehmer insoweit keinerlei Ersatzpflichten.

4. Sicherung der Unabhängigkeit

(1) Der Auftraggeber ist verpflichtet, alle Vorkehrungen zu treffen, um zu verhindern, dass die Unabhängigkeit der Mitarbeiter des Berufsberechtigten gefährdet wird, und hat selbst jede Gefährdung dieser Unabhängigkeit zu unterlassen. Dies gilt insbesondere für Angebote auf Anstellung und für Angebote, Aufträge auf eigene Rechnung zu übernehmen.

(2) Der Auftraggeber stimmt zu, dass seine persönlichen Daten, nämlich sein Name sowie Art und Umfang inklusive Leistungszeitraum der zwischen Berufsberechtigten und Auftraggeber vereinbarten Leistungen (sowohl Prüfungs- als auch Nichtprüfungsleistungen) zum Zweck der Überprüfung des Vorliegens von Befangenheits- oder Ausschließungsgründen iSd §§ 271 ff UGB im Informationsverbund (Netzwerk), dem der Berufsberechtigte angehört, verarbeitet und zu diesem Zweck an die übrigen Mitglieder des Informationsverbundes (Netzwerkes) auch ins Ausland übermittelt werden (eine Liste aller Übermittlungsempfänger wird dem Auftraggeber auf dessen Wunsch vom beauftragten Berufsberechtigten zugesandt). Hierfür entbindet der Auftraggeber den Berufsberechtigten nach dem Datenschutzgesetz und gem § 91 Abs 4 Z 2 WTBG ausdrücklich von dessen Verschwiegenheitspflicht. Der Auftraggeber nimmt in diesem Zusammenhang des Weiteren zur Kenntnis, dass in Staaten, die nicht Mitglieder der EU sind, ein niedrigeres Datenschutzniveau als in der EU herrschen kann. Der Auftraggeber kann diese Zustimmung jederzeit schriftlich an den Berufsberechtigten widerrufen.

5. Berichterstattung und Kommunikation

- (1) Bei Prüfungen und Gutachten ist, soweit nichts anderes vereinbart wurde, ein schriftlicher Bericht zu erstatten.
- (2) Alle Auskünfte und Stellungnahmen vom Berufsberechtigten und seinen Mitarbeitern sind nur dann verbindlich, wenn sie schriftlich erfolgen oder schriftlich bestätigt werden. Als schriftliche Stellungnahmen gelten nur solche, bei denen eine firmenmäßige Unterfertigung erfolgt. Als schriftliche Stellungnahmen gelten keinesfalls Auskünfte auf elektronischem Wege, insbesondere auch nicht per E-Mail.
- (3) Bei elektronischer Übermittlung von Informationen und Daten können Übertragungsfehler nicht ausgeschlossen werden. Der Berufsberechtigte und seine Mitarbeiter haften nicht für Schäden, die durch die elektronische Übermittlung verursacht werden. Die elektronische Übermittlung erfolgt ausschließlich auf Gefahr des Auftraggebers. Dem Auftraggeber ist es bewusst, dass bei Benutzung des Internet die Geheimhaltung nicht gesichert ist. Weiters sind Änderungen oder Ergänzungen zu Dokumenten, die übersandt werden, nur mit ausdrücklicher Zustimmung zulässig.
- (4) Der Empfang und die Weiterleitung von Informationen an den Berufsberechtigten und seine Mitarbeiter sind bei Verwendung von Telefon – insbesondere in Verbindung von automatischen Anrufbeantwortungssystemen, Fax, E-Mail und anderen elektronischen Kommunikationsmittel – nicht immer sichergestellt. Aufträge und wichtige Informationen gelten daher dem Berufsberechtigten nur dann als zugegangen, wenn sie auch schriftlich zugegangen sind, es sei denn, es wird im Einzelfall der Empfang ausdrücklich bestätigt. Automatische Übermittlungs- und Lesebestätigungen gelten nicht als solche ausdrücklichen Empfangsbestätigungen. Dies gilt insbesondere für die Übermittlung von Bescheiden und anderen Informationen über Fristen. Kritische und wichtige Mitteilungen müssen daher per Post oder Kurier an den Berufsberechtigten gesandt werden. Die Übergabe von Schriftstücken an Mitarbeiter außerhalb der Kanzlei gilt nicht als Übergabe.
- (5) Der Auftraggeber stimmt zu, dass er vom Berufsberechtigten wiederkehrend allgemeine steuerrechtliche und allgemeine wirtschaftsrechtliche Informationen elektronisch übermittelt bekommt. Es handelt sich dabei nicht um unerbetene Nachrichten gemäß § 107 TKG.

6. Schutz des geistigen Eigentums des Berufsberechtigten

- (1) Der Auftraggeber ist verpflichtet, dafür zu sorgen, dass die im Rahmen des Auftrages vom Berufsberechtigten erstellten Berichte, Gutachten, Organisationspläne, Entwürfe, Zeichnungen, Berechnungen und dergleichen nur für Auftragszwecke (z.B. gemäß § 44 Abs 3 EStG 1988) verwendet werden. Im Übrigen bedarf die Weitergabe beruflicher schriftlicher als auch mündlicher Äußerungen des Berufsberechtigten an einen Dritten zur Nutzung der schriftlichen Zustimmung des Berufsberechtigten.
- (2) Die Verwendung schriftlicher als auch mündlicher beruflicher Äußerungen des Berufsberechtigten zu Werbezwecken ist unzulässig; ein Verstoß berechtigt den Berufsberechtigten zur fristlosen Kündigung aller noch nicht durchgeführten Aufträge des Auftraggebers.
- (3) Dem Berufsberechtigten verbleibt an seinen Leistungen das Urheberrecht. Die Einräumung von Werknutzungsbewilligungen bleibt der schriftlichen Zustimmung des Berufsberechtigten vorbehalten.

7. Mängelbeseitigung

- (1) Der Berufsberechtigte ist berechtigt und verpflichtet, nachträglich hervorkommende Unrichtigkeiten und Mängel in seiner beruflichen schriftlicher als auch mündlicher Äußerung zu beseitigen, und verpflichtet, den Auftraggeber hievon unverzüglich zu verständigen. Er ist berechtigt, auch über die ursprüngliche Äußerung informierte Dritte von der Änderung zu verständigen.
- (2) Der Auftraggeber hat Anspruch auf die kostenlose Beseitigung von Unrichtigkeiten, sofern diese durch den Auftragnehmer zu vertreten sind; dieser Anspruch erlischt sechs Monate nach erbrachter Leistung des Berufsberechtigten bzw. – falls eine schriftliche Äußerung nicht abgegeben wird – sechs Monate nach Beendigung der beanstandeten Tätigkeit des Berufsberechtigten.
- (3) Der Auftraggeber hat bei Fehlschlägen der Nachbesserung etwaiger Mängel Anspruch auf Minderung. Soweit darüber hinaus Schadenersatzansprüche bestehen, gilt Punkt 8.

8. Haftung

- (1) Der Berufsberechtigte haftet nur für vorsätzliche und grob fahrlässig verschuldete Verletzung der übernommenen Verpflichtungen.
- (2) Im Falle grober Fahrlässigkeit beträgt die Ersatzpflicht des Berufsberechtigten höchstens das zehnfache der Mindestversicherungssumme der Berufshaftpflichtversicherung gemäß § 11 Wirtschaftstreuhänderberufsgesetz (WTBG) in der jeweils geltenden Fassung.
- (3) Jeder Schadenersatzanspruch kann nur innerhalb von sechs Monaten nachdem der oder die Anspruchsberechtigten von dem Schaden Kenntnis erlangt haben, spätestens aber innerhalb von drei Jahren ab Eintritt des (Primär)Schadens nach dem anspruchsbegründenden Ereignis gerichtlich geltend gemacht werden, sofern nicht in gesetzlichen Vorschriften zwingend andere Verjährungsfristen festgesetzt sind.
- (4) Gilt für Tätigkeiten § 275 UGB kraft zwingenden Rechtes, so gelten die Haftungsnormen des § 275 UGB insoweit sie zwingenden Rechtes sind und zwar auch dann, wenn an der Durchführung des Auftrages mehrere Personen beteiligt gewesen oder mehrere zum Ersatz verpflichtete Handlungen begangen worden sind, und ohne Rücksicht darauf, ob andere Beteiligte vorsätzlich gehandelt haben.
- (5) In Fällen, in denen ein förmlicher Bestätigungsvermerk erteilt wird, beginnt die Verjährungsfrist spätestens mit Erteilung des Bestätigungsvermerkes zu laufen.
- (6) Wird die Tätigkeit unter Einschaltung eines Dritten, z.B. eines Daten verarbeitenden Unternehmens, durchgeführt und der Auftraggeber hievon benachrichtigt, so gelten nach Gesetz und den Bedingungen des Dritten entstehende Gewährleistungs- und Schadenersatzansprüche gegen den Dritten als an den Auftraggeber abgetreten. Der Berufsberechtigte haftet nur für Verschulden bei der Auswahl des Dritten.
- (7) Eine Haftung des Berufsberechtigten einem Dritten gegenüber wird bei Weitergabe schriftlicher als auch mündlicher beruflicher Äußerungen durch den Auftraggeber ohne Zustimmung oder Kenntnis des Berufsberechtigten nicht begründet.

(8) Die vorstehenden Bestimmungen gelten nicht nur im Verhältnis zum Auftraggeber, sondern auch gegenüber Dritten, soweit ihnen der Berufsberechtigte ausnahmsweise doch für seine Tätigkeit haften sollte. Ein Dritter kann jedenfalls keine Ansprüche stellen, die über einen allfälligen Anspruch des Auftraggebers hinausgehen. Die Haftungshöchstsumme gilt nur insgesamt einmal für alle Geschädigten, einschließlich der Ersatzansprüche des Auftraggebers selbst, auch wenn mehrere Personen (der Auftraggeber und ein Dritter oder auch mehrere Dritte) geschädigt worden sind; Geschädigte werden nach ihrem Zuvorkommen befriedigt.

9. Verschwiegenheitspflicht, Datenschutz

- (1) Der Berufsberechtigte ist gemäß § 91 WTBG verpflichtet, über alle Angelegenheiten, die ihm im Zusammenhang mit seiner Tätigkeit für den Auftraggeber bekannt werden, Stillschweigen zu bewahren, es sei denn, dass der Auftraggeber ihn von dieser Schweigepflicht entbindet oder gesetzliche Äußerungspflichten entgegen stehen.
- (2) Der Berufsberechtigte darf Berichte, Gutachten und sonstige schriftliche Äußerungen über die Ergebnisse seiner Tätigkeit Dritten nur mit Einwilligung des Auftraggebers aushändigen, es sei denn, dass eine gesetzliche Verpflichtung hiezu besteht.
- (3) Der Berufsberechtigte ist befugt, ihm anvertraute personenbezogene Daten im Rahmen der Zweckbestimmung des Auftrages zu verarbeiten oder durch Dritte gemäß Punkt 8 Abs 6 verarbeiten zu lassen. Der Berufsberechtigte gewährleistet gemäß § 15 Datenschutzgesetz die Verpflichtung zur Wahrung des Datengeheimnisses. Dem Berufsberechtigten überlassenes Material (Datenträger, Daten, Kontrollzahlen, Analysen und Programme) sowie alle Ergebnisse aus der Durchführung der Arbeiten werden grundsätzlich dem Auftraggeber gemäß § 11 Datenschutzgesetz zurückgegeben, es sei denn, dass ein schriftlicher Auftrag seitens des Auftraggebers vorliegt, Material bzw. Ergebnis an Dritte weiterzugeben. Der Berufsberechtigte verpflichtet sich, Vorsorge zu treffen, dass der Auftraggeber seiner Auskunftspflicht laut § 26 Datenschutzgesetz nachkommen kann. Die dazu notwendigen Aufträge des Auftraggebers sind schriftlich an den Berufsberechtigten weiterzugeben. Sofern für solche Auskunftsarbeiten kein Honorar vereinbart wurde, ist nach tatsächlichem Aufwand an den Auftraggeber zu verrechnen. Der Verpflichtung zur Information der Betroffenen bzw. Registrierung im Datenverarbeitungsregister hat der Auftraggeber nachzukommen, sofern nichts Anderes ausdrücklich schriftlich vereinbart wurde.

10. Kündigung

(1) Soweit nicht etwas Anderes schriftlich vereinbart oder gesetzlich zwingend vorgeschrieben ist, können die Vertragspartner den Vertrag jederzeit mit sofortiger Wirkung kündigen. Der Honoraranspruch bestimmt sich nach Punkt 12.

(2) Ein – im Zweifel stets anzunehmender – Dauerauftrag (auch mit Pauschalvergütung) kann allerdings, soweit nichts Anderes schriftlich vereinbart ist, ohne Vorliegen eines wichtigen Grundes (vergleiche § 88 Abs 4 WTBG) nur unter Einhaltung einer Frist von drei Monaten zum Ende eines Kalendermonats gekündigt werden.

(3) Bei einem gekündigten Dauerauftragsverhältnis zählen - außer in Fällen des Abs 5 - nur jene einzelnen Werke zum verbleibenden Auftragsstand, deren vollständige oder überwiegende Ausführung innerhalb der Kündigungsfrist möglich ist, wobei Jahresabschlüsse und Jahressteuererklärungen innerhalb von 2 Monaten nach Bilanzstichtag als überwiegend ausführbar anzusehen sind. Diesfalls sind sie auch tatsächlich innerhalb berufsfählicher Frist fertig zu stellen, sofern sämtliche erforderlichen Unterlagen unverzüglich zur Verfügung gestellt werden und soweit nicht ein wichtiger Grund iSd § 88 Abs 4 WTBG vorliegt.

(4) Im Falle der Kündigung gemäß Abs 2 ist dem Auftraggeber innerhalb Monatsfrist schriftlich bekannt zu geben, welche Werke im Zeitpunkt der Kündigung des Auftragsverhältnisses noch zum fertig zu stellenden Auftragsstand zählen.

(5) Unterbleibt die Bekanntgabe von noch auszuführenden Werken innerhalb dieser Frist, so gilt der Dauerauftrag mit Fertigstellung der zum Zeitpunkt des Einlangens der Kündigungserklärung begonnenen Werke als beendet.

(6) Wären bei einem Dauerauftragsverhältnis im Sinne der Abs 2 und 3 - gleichgültig aus welchem Grunde - mehr als 2 gleichartige, üblicherweise nur einmal jährlich zu erstellende Werke (z.B. Jahresabschlüsse, Steuererklärungen etc.) fertig zu stellen, so zählen die darüber hinaus gehenden Werke nur bei ausdrücklichem Einverständnis des Auftraggebers zum verbleibenden Auftragsstand. Auf diesen Umstand ist der Auftraggeber in der Mitteilung gemäß Abs 4 gegebenenfalls ausdrücklich hinzuweisen.

11. Annahmeverzug und unterlassene Mitwirkung des Auftraggebers

Kommt der Auftraggeber mit der Annahme der vom Berufsberechtigten angebotenen Leistung in Verzug oder unterlässt der Auftraggeber eine ihm nach Punkt 3 oder sonst wie obliegende Mitwirkung, so ist der Berufsberechtigte zur fristlosen Kündigung des Vertrages berechtigt. Seine Honoraransprüche bestimmen sich nach Punkt 12. Annahmeverzug sowie unterlassene Mitwirkung seitens des Auftraggebers begründen auch dann den Anspruch des Berufsberechtigten auf Ersatz der ihm hierdurch entstandenen Mehraufwendungen sowie des verursachten Schadens, wenn der Berufsberechtigte von seinem Kündigungsrecht keinen Gebrauch macht.

12. Honoraranspruch

(1) Unterbleibt die Ausführung des Auftrages (z.B. wegen Kündigung), so gebührt dem Berufsberechtigten gleichwohl das vereinbarte Entgelt, wenn er zur Leistung bereit war und durch Umstände, deren Ursache auf Seiten des Bestellers liegen, daran verhindert worden ist (§ 1168 ABGB); der Berufsberechtigte braucht sich in diesem Fall nicht anrechnen zu lassen, was er durch anderweitige Verwendung seiner und seiner Mitarbeiter Arbeitskraft erwirbt oder zu erwerben unterlässt.

(2) Unterbleibt eine zur Ausführung des Werkes erforderliche Mitwirkung des Auftraggebers, so ist der Berufsberechtigte auch berechtigt, ihm zur Nachholung eine angemessene Frist zu setzen mit der Erklärung, dass nach fruchtlosem Verstreichen der Frist der Vertrag als aufgehoben gelte, im Übrigen gelten die Folgen des Abs 1.

(3) Kündigt der Berufsberechtigte ohne wichtigen Grund zur Unzeit, so hat er dem Auftraggeber den daraus entstandenen Schaden nach Maßgabe des Punktes 8 zu ersetzen.

(4) Ist der Auftraggeber – auf die Rechtslage hingewiesen – damit einverstanden, dass sein bisheriger Vertreter den Auftrag ordnungsgemäß zu Ende führt, so ist der Auftrag auch auszuführen.

13. Honorar

(1) Sofern nicht ausdrücklich Unentgeltlichkeit, aber auch nichts Anderes vereinbart ist, wird gemäß § 1004 und § 1152 ABGB eine angemessenen Entlohnung geschuldet. Sofern nicht nachweislich eine andere Vereinbarung getroffen wurde sind Zahlungen des Auftraggebers immer auf die älteste Schuld anzurechnen. Der Honoraranspruch des Berufsberechtigten ergibt sich aus der zwischen ihm und seinem Auftraggeber getroffenen Vereinbarung.

(2) Das gute Einvernehmen zwischen den zur Ausübung eines Wirtschaftstreuhandberufes Berechtigten und ihren Auftraggebern wird vor allem durch möglichst klare Entgeltvereinbarungen bewirkt.

(3) Die kleinste verrechenbare Leistungseinheit beträgt eine viertel Stunde.

(4) Auch die Wegzeit wird üblicherweise im notwendigen Umfang verrechnet.

(5) Das Aktenstudium in der eigenen Kanzlei, das nach Art und Umfang zur Vorbereitung des Berufsberechtigten notwendig ist, kann gesondert verrechnet werden.

(6) Erweist sich durch nachträglich hervorgekommene besondere Umstände oder besondere Inanspruchnahme durch den Auftraggeber ein bereits vereinbartes Entgelt als unzureichend, so sind Nachverhandlungen mit dem Ziel, ein angemessenes Entgelt nachträglich zu vereinbaren, üblich. Dies ist auch bei unzureichenden Pauschalhonoraren üblich.

(7) Die Berufsberechtigten verrechnen die Nebenkosten und die Umsatzsteuer zusätzlich.

(8) Zu den Nebenkosten zählen auch belegte oder pauschalierte Barauslagen, Reisespesen (bei Bahnfahrten 1. Klasse, gegebenenfalls Schlafwagen), Diäten, Kilometergeld, Fotokopierkosten und ähnliche Nebenkosten.

(9) Bei besonderen Haftpflichtversicherungserfordernissen zählen die betreffenden Versicherungsprämien zu den Nebenkosten.

(10) Weiters sind als Nebenkosten auch Personal- und Sachaufwendungen für die Erstellung von Berichten, Gutachten uä. anzusehen.

(11) Für die Ausführung eines Auftrages, dessen gemeinschaftliche Erledigung mehreren Berufsberechtigten übertragen worden ist, wird von jedem das seiner Tätigkeit entsprechende Entgelt verrechnet.

(12) Entgelte und Entgeltvorschüsse sind mangels anderer Vereinbarungen sofort nach deren schriftlicher Geltendmachung fällig. Für Entgeltzahlungen, die später als 14 Tage nach Fälligkeit geleistet werden, können Verzugszinsen verrechnet werden. Bei beiderseitigen Unternehmensgeschäften gelten Verzugszinsen in der Höhe von 8 % über dem Basiszinssatz als vereinbart (siehe § 352 UGB).

(13) Die Verjährung richtet sich nach § 1486 ABGB und beginnt mit Ende der Leistung bzw. mit späterer, in angemessener Frist erfolgter Rechnungslegung zu laufen.

(14) Gegen Rechnungen kann innerhalb von 4 Wochen ab Rechnungsdatum schriftlich beim Berufsberechtigten Einspruch erhoben werden. Andernfalls gilt die Rechnung als anerkannt. Die Aufnahme einer Rechnung in die Bücher gilt jedenfalls als Anerkenntnis.

(15) Auf die Anwendung des § 934 ABGB im Sinne des § 351 UGB, das ist die Anfechtung wegen Verkürzung über die Hälfte für Geschäfte unter Unternehmern, wird verzichtet.

14. Sonstiges

(1) Der Berufsberechtigte hat neben der angemessenen Gebühren- oder Honorarforderung Anspruch auf Ersatz seiner Auslagen. Er kann entsprechende Vorschüsse verlangen und seine (fortgesetzte)-Tätigkeit von der Zahlung dieser Vorschüsse abhängig machen. Er kann auch die Auslieferung des Leistungsergebnisses von der vollen Befriedigung seiner Ansprüche abhängig machen. Auf das gesetzliche Zurückbehaltungsrecht (§ 471 ABGB, § 369 UGB) wird in diesem Zusammenhang verwiesen. Wird das Zurückbehaltungsrecht zu Unrecht ausgeübt, haftet der Berufsberechtigte nur bei krass grober Fahrlässigkeit bis zur Höhe seiner noch offenen Forderung. Bei Dauerverträgen darf die Erbringung weiterer Leistungen bis zur Bezahlung früherer Leistungen verweigert werden. Bei Erbringung von Teilleistungen und offener Teilhonorierung gilt dies sinngemäß.

(2) Nach Übergabe sämtlicher, vom Wirtschaftstreuhand erstellten aufbewahrungspflichtigen Daten an den Auftraggeber bzw. an den nachfolgenden Wirtschaftstreuhand ist der Berufsberechtigte berechtigt, die Daten zu löschen.

(3) Eine Beanstandung der Arbeiten des Berufsberechtigten berechtigt, außer bei offenkundigen wesentlichen Mängeln, nicht zu Zurückhaltung der ihm nach Abs 1 zustehenden Vergütungen.

(4) Eine Aufrechnung gegen Forderungen des Berufsberechtigten auf Vergütungen nach Abs 1 ist nur mit unbestrittenen oder rechtskräftig festgestellten Forderungen zulässig.

(5) Der Berufsberechtigte hat auf Verlangen und Kosten des Auftraggebers alle Unterlagen herauszugeben, die er aus Anlass seiner Tätigkeit von diesem erhalten hat. Dies gilt jedoch nicht für den Schriftwechsel zwischen dem Berufsberechtigten und seinem Auftraggeber und für die Schriftstücke, die dieser in Urschrift besitzt und für Schriftstücke, die einer Aufbewahrungspflicht nach der Geldwäscherichtlinie unterliegen. Der Berufsberechtigte kann von Unterlagen, die er an den Auftraggeber zurückgibt, Abschriften oder Fotokopien anfertigen. Der Auftraggeber hat hierfür die Kosten insoweit zu tragen als diese Abschriften oder Fotokopien zum nachträglichen Nachweis der ordnungsgemäßen Erfüllung der Berufspflichten des Berufsberechtigten erforderlich sein könnten.

(6) Der Auftragnehmer ist berechtigt, im Falle der Auftragsbeendigung für weiterführende Fragen nach Auftragsbeendigung und die Gewährung des Zugangs zu den relevanten Informationen über das geprüfte Unternehmen ein angemessenes Entgelt zu verrechnen.

(7) Der Auftraggeber hat die dem Berufsberechtigten übergebenen Unterlagen nach Abschluss der Arbeiten binnen 3 Monaten abzuholen. Bei Nichtabholung übergebener Unterlagen kann der Berufsberechtigte nach zweimaliger nachweislicher Aufforderung an den Auftraggeber, übergebene Unterlagen abzuholen, diese auf dessen Kosten zurückstellen und/oder Depotgebühren in Rechnung stellen.

(8) Der Berufsberechtigte ist berechtigt, fällige Honorarforderungen mit etwaigen Depotguthaben, Verrechnungsgeldern, Treuhandgeldern oder anderen in seiner Gewahrsame befindlichen liquiden Mitteln auch bei ausdrücklicher Inverwahrnehmung zu kompensieren, sofern der Auftraggeber mit einem Gegenanspruch des Berufsberechtigten rechnen musste.

(9) Zur Sicherung einer bestehenden oder künftigen Honorarforderung ist der Berufsberechtigte berechtigt, ein finanzamtliches Guthaben oder ein anderes Abgaben- oder Beitragsguthaben des Auftraggebers auf ein Anderkonto zu transferieren. Diesfalls ist der Auftraggeber vom erfolgten Transfer zu verständigen. Danach kann der sichergestellte Betrag entweder im Einvernehmen mit dem Auftraggeber oder bei Vollstreckbarkeit der Honorarforderung eingezogen werden.

15. Anzuwendendes Recht, Erfüllungsort, Gerichtsstand

(1) Für den Auftrag, seine Durchführung und die sich hieraus ergebenden Ansprüche gilt nur österreichisches Recht.

(2) Erfüllungsort ist der Ort der beruflichen Niederlassung des Berufsberechtigten.

(3) Für Streitigkeiten ist das Gericht des Erfüllungsortes zuständig.

16. Ergänzende Bestimmungen für Prüfungen

(1) Bei Abschlussprüfungen, die mit dem Ziel der Erteilung eines förmlichen Bestätigungsvermerkes durchgeführt werden (wie z.B. §§ 268ff UGB) erstreckt sich der Auftrag, soweit nicht anderweitige schriftliche Vereinbarungen getroffen worden sind, nicht auf die Prüfung der Frage, ob die Vorschriften des Steuerrechts oder Sondervorschriften, wie z.B. die Vorschriften des Preis-, Wettbewerbsbeschränkungs- und Devisenrechts, eingehalten sind. Die Abschlussprüfung erstreckt sich auch nicht auf die Prüfung der Führung der Geschäfte hinsichtlich Sparsamkeit, Wirtschaftlichkeit und Zweckmäßigkeit. Im Rahmen der Abschlussprüfung besteht auch keine Verpflichtung zur Aufdeckung von Buchfälschungen und sonstigen Unregelmäßigkeiten.

(2) Bei Abschlussprüfungen ist der Jahresabschluss, wenn ihm der uneingeschränkte oder eingeschränkte Bestätigungsvermerk beigegeben werden kann, mit jenem Bestätigungsvermerk zu versehen, der der betreffenden Unternehmensform entspricht.

(3) Wird ein Jahresabschluss mit dem Bestätigungsvermerk des Prüfers veröffentlicht, so darf dies nur in der vom Prüfer bestätigten oder in einer von ihm ausdrücklich zugelassenen anderen Form erfolgen.

(4) Widerruft der Prüfer den Bestätigungsvermerk, so darf dieser nicht weiterverwendet werden. Wurde der Jahresabschluss mit dem Bestätigungsvermerk veröffentlicht, so ist auch der Widerruf zu veröffentlichen.

(5) Für sonstige gesetzliche und freiwillige Abschlussprüfungen sowie für andere Prüfungen gelten die obigen Grundsätze sinngemäß.

17. Ergänzende Bestimmungen für die Erstellung von Jahres- und anderen Abschlüssen, für Beratungstätigkeit und andere im Rahmen eines Werkvertrages zu erbringende Tätigkeiten

(1) Der Berufsberechtigte ist berechtigt, bei obgenannten Tätigkeiten die Angaben des Auftraggebers, insbesondere Zahlenangaben, als richtig anzunehmen. Er hat jedoch den Auftraggeber auf von ihm festgestellte Unrichtigkeiten hinzuweisen. Der Auftraggeber hat dem Berufsberechtigten alle für die Wahrung von Fristen wesentlichen Unterlagen, insbesondere Steuerbescheide, so rechtzeitig vorzulegen, dass dem Berufsberechtigten eine angemessene Bearbeitungszeit, mindestens jedoch eine Woche, zur Verfügung steht.

(2) Mangels einer anderweitigen schriftlichen Vereinbarung umfasst die Beratungstätigkeit folgende Tätigkeiten:

- Ausarbeitung der Jahressteuererklärungen für die Einkommen- oder Körperschaftsteuer sowie Umsatzsteuer und zwar auf Grund der vom Auftraggeber vorzulegenden oder vom Auftragnehmer erstellten Jahresabschlüsse und sonstiger, für die Besteuerung erforderlicher Aufstellungen und Nachweise.
- Prüfung der Bescheide zu den unter a) genannten Erklärungen.
- Verhandlungen mit den Finanzbehörden im Zusammenhang mit den unter a) und b) genannten Erklärungen und Bescheiden.
- Mitwirkung bei Betriebsprüfungen und Auswertung der Ergebnisse von Betriebsprüfungen hinsichtlich der unter a) genannten Steuern.
- Mitwirkung im Rechtsmittelverfahren hinsichtlich der unter a) genannten Steuern. Erhält der Berufsberechtigte für die laufende Steuerberatung ein Pauschalhonorar, so sind mangels anderweitiger schriftlicher Vereinbarungen die unter d) und e) genannten Tätigkeiten gesondert zu honorieren.

(3) Die Bearbeitung besonderer Einzelfragen der Einkommensteuer, Körperschaftsteuer und Einheitsbewertung sowie aller Fragen der Umsatzsteuer, Lohnsteuer und sonstiger Steuern und Abgaben erfolgt nur auf Grund eines besonderen Auftrages. Dies gilt auch für

- die Bearbeitung einmalig anfallender Steuerangelegenheiten, z.B. auf dem Gebiet der Erbschaftssteuer, Kapitalverkehrssteuer, Grunderwerbsteuer,
- die Verteidigung und die Beiziehung zu dieser im Finanzstrafverfahren,
- die beratende und gutachtliche Tätigkeit im Zusammenhang mit Gründung, Umwandlung, Verschmelzung, Kapitalerhöhung und -herabsetzung, Sanierung, Eintritt und Ausscheiden eines Gesellschafters, Betriebsveräußerungen, Liquidation, betriebswirtschaftliche Beratung und andere Tätigkeiten gemäß §§ 3 bis 5 WTBG,
- die Verfassung der Eingaben zum Firmenbuch im Zusammenhang mit Jahresabschlüssen einschließlich der erforderlichen Evidenzführungen.

(4) Soweit die Ausarbeitung der Umsatzsteuerjahreserklärung zum übernommenen Auftrag zählt, gehört dazu nicht die Überprüfung etwaiger besonderer buchmäßiger Voraussetzungen sowie die Prüfung, ob alle in Betracht kommenden umsatzsteuerrechtlichen Begünstigungen wahrgenommen worden sind, es sei denn, hierüber besteht eine nachweisliche Beauftragung.

(5) Vorstehende Absätze gelten nicht bei Sachverständigentätigkeit.

II. TEIL

18. Geltungsbereich

Die Auftragsbedingungen des II. Teiles gelten für Werkverträge über die Führung der Bücher, die Vornahme der Personalsachbearbeitung und die Abgabenverrechnung.

19. Umfang und Ausführung des Auftrages

(1) Auf die Absätze 3 und 4 der Präambel wird verwiesen.

(2) Der Berufsberechtigte ist berechtigt, die ihm erteilten Auskünfte und übergebenen Unterlagen des Auftraggebers, insbesondere Zahlenangaben, als richtig und vollständig anzusehen und der Buchführung zu Grunde zu legen. Der Berufsberechtigte ist ohne gesonderten schriftlichen Auftrag nicht verpflichtet, Unrichtigkeiten fest zu stellen. Stellt er allerdings Unrichtigkeiten fest, so hat er dies dem Auftraggeber bekannt zu geben.

(3) Falls für die im Punkt 18 genannten Tätigkeiten ein Pauschalhonorar vereinbart ist, so sind mangels anderweitiger schriftlicher Vereinbarung die Vertretungstätigkeit im Zusammenhang mit abgaben- und beitragsrechtlichen Prüfungen aller Art einschließlich der Abschluss von Vergleichen über Abgabebemessungs- oder Beitragsgrundlagen, Berichterstattung, Rechtsmittelerhebung uä gesondert zu honorieren.

(4) Die Bearbeitung besonderer Einzelfragen im Zusammenhang mit den im Punkt 18 genannten Tätigkeiten, insbesondere Feststellungen über das prinzipielle Vorliegen einer Pflichtversicherung, erfolgt nur aufgrund eines besonderen Auftrages und ist nach dem I. oder III. Teil der vorliegenden Auftragsbedingungen zu beurteilen.

(5) Ein vom Berufsberechtigten bei einer Behörde (z.B. Finanzamt, Sozialversicherungsträger) elektronisch eingereichtes Anbringen ist als nicht von ihm beziehungsweise vom übermittelnden Bevollmächtigten unterschrieben anzusehen.

20. Mitwirkungspflicht des Auftraggebers

Der Auftraggeber hat dafür zu sorgen, dass dem Berufsberechtigten auch ohne dessen besondere Aufforderung alle für die Führung der Bücher, die Vornahme der Personalsachbearbeitung und die Abgaberverrechnung notwendigen Auskünfte und Unterlagen zum vereinbarten Termin zur Verfügung stehen.

21. Kündigung

(1) Soweit nicht etwas Anderes schriftlich vereinbart ist, kann der Vertrag ohne Angabe von Gründen von jedem der Vertragspartner unter Einhaltung einer dreimonatigen Kündigungsfrist zum Ende eines Kalendermonats gekündigt werden.

(2) Kommt der Auftraggeber seiner Verpflichtung gemäß Punkt 20 wiederholt nicht nach, berechtigt dies den Berufsberechtigten zu sofortiger fristloser Kündigung des Vertrages.

(3) Kommt der Berufsberechtigte mit der Leistungserstellung aus Gründen in Verzug, die er allein zu vertreten hat, so berechtigt dies den Auftraggeber zu sofortiger fristloser Kündigung des Vertrages.

(4) Im Falle der Kündigung des Auftragsverhältnisses zählen nur jene Werke zum Auftragsstand, an denen der Auftragnehmer bereits arbeitet oder die überwiegend in der Kündigungsfrist fertig gestellt werden können und die er binnen eines Monats nach der Kündigung bekannt gibt.

22. Honorar und Honoraranspruch

(1) Sofern nichts Anderes schriftlich vereinbart ist, gilt das Honorar als jeweils für ein Auftragsjahr vereinbart.

(2) Bei Vertragsauflösung gemäß Punkt 21 Abs 2 behält der Berufsberechtigte den vollen Honoraranspruch für drei Monate. Dies gilt auch bei Nichteinhaltung der Kündigungsfrist durch den Auftraggeber.

(3) Bei Vertragsauflösung gemäß Punkt 21 Abs 3 hat der Berufsberechtigte nur Anspruch auf Honorar für seine bisherigen Leistungen, sofern sie für den Auftraggeber verwertbar sind.

(4) Ist kein Pauschalhonorar vereinbart, richtet sich die Höhe des Honorars gemäß Abs 2 nach dem Monatsdurchschnitt des laufenden Auftragsjahres bis zur Vertragsauflösung.

(5) Sofern nicht ausdrücklich Unentgeltlichkeit, aber auch nichts Anderes vereinbart ist, wird gemäß § 1004 und § 1152 ABGB eine angemessenen Entlohnung geschuldet. Sofern nicht nachweislich eine andere Vereinbarung getroffen wurde sind Zahlungen des Auftraggebers immer auf die älteste Schuld anzurechnen. Der Honoraranspruch des Berufsberechtigten ergibt sich aus der zwischen ihm und seinem Auftraggeber getroffenen Vereinbarung. Im Übrigen gelten die unter Punkt 13. (Honorar) normierten Grundsätze.

(6) Auf die Anwendung des § 934 ABGB im Sinne des § 351 UGB, das ist die Anfechtung wegen Verkürzung über die Hälfte für Geschäfte unter Unternehmern, wird verzichtet.

23. Sonstiges

Im Übrigen gelten die Bestimmungen des I. Teiles der Auftragsbedingungen sinngemäß.

III. TEIL 24. Geltungsbereich

(1) Die Auftragsbedingungen des III. Teiles gelten für alle in den vorhergehenden Teilen nicht erwähnten Verträge, die nicht als Werkverträge anzusehen sind und nicht mit in den vorhergehenden Teilen erwähnten Verträgen in Zusammenhang stehen.

(2) Insbesondere gilt der III. Teil der Auftragsbedingungen für Verträge über einmalige Teilnahme an Verhandlungen, für Tätigkeiten als Organ im Insolvenzverfahren, für Verträge über einmaliges Einschreiten und über Bearbeitung der in Punkt 17 Abs 3 erwähnten Einzelfragen ohne Vorliegen eines Dauervertrages.

25. Umfang und Ausführung des Auftrages

(1) Auf die Absätze 3 und 4 der Präambel wird verwiesen.

(2) Der Berufsberechtigte ist berechtigt und verpflichtet, die ihm erteilten Auskünfte und übergebenen Unterlagen des Auftraggebers, insbesondere Zahlenangaben, als richtig und vollständig anzusehen. Er hat im Finanzstrafverfahren die Rechte des Auftraggebers zu wahren.

(3) Der Berufsberechtigte ist ohne gesonderten schriftlichen Auftrag nicht verpflichtet, Unrichtigkeiten fest zu stellen. Stellt er allerdings Unrichtigkeiten fest, so hat er dies dem Auftraggeber bekannt zu geben.

26. Mitwirkungspflicht des Auftraggebers

Der Auftraggeber hat dafür zu sorgen, dass dem Berufsberechtigten auch ohne dessen besondere Aufforderung alle notwendigen Auskünfte und Unterlagen rechtzeitig zur Verfügung stehen.

27. Kündigung

Soweit nicht etwas Anderes schriftlich vereinbart oder gesetzlich zwingend vorgeschrieben ist, können die Vertragspartner den Vertrag jederzeit mit sofortiger Wirkung kündigen (§ 1020 ABGB).

28. Honorar und Honoraranspruch

(1) Sofern nicht ausdrücklich Unentgeltlichkeit, aber auch nichts Anderes vereinbart ist, wird gemäß § 1004 und § 1152 ABGB eine angemessenen Entlohnung geschuldet. Sofern nicht nachweislich eine andere Vereinbarung getroffen wurde sind Zahlungen des Auftraggebers immer auf die älteste Schuld anzurechnen. Der Honoraranspruch des Berufsberechtigten ergibt sich aus der zwischen ihm und seinem Auftraggeber getroffenen Vereinbarung. Im Übrigen gelten die unter Punkt 13. (Honorar) normierten Grundsätze.

(2) Im Falle der Kündigung ist der Honoraranspruch nach den bereits erbrachten Leistungen, sofern sie für den Auftraggeber verwertbar sind, zu aliquotieren.

(3) Auf die Anwendung des § 934 ABGB im Sinne des § 351 UBG, das ist die Anfechtung wegen Verkürzung über die Hälfte für Geschäfte unter Unternehmern, wird verzichtet.

29. Sonstiges

Die Verweisungen des Punktes 23 auf Bestimmungen des I. Teiles der Auftragsbedingungen gelten sinngemäß.

IV. TEIL

30. Geltungsbereich

Die Auftragsbedingungen des IV. Teiles gelten ausschließlich für Verbrauchergeschäfte gemäß Konsumentenschutzgesetz (Bundesgesetz vom 8.3.1979/BGBl Nr.140 in der derzeit gültigen Fassung).

31. Ergänzende Bestimmungen für Verbrauchergeschäfte

(1) Für Verträge zwischen Berufsberechtigten und Verbrauchern gelten die zwingenden Bestimmungen des Konsumentenschutzgesetzes.

(2) Der Berufsberechtigte haftet nur für vorsätzliche und grob fahrlässig verschuldete Verletzung der übernommenen Verpflichtungen.

(3) Anstelle der im Punkt 8 Abs 2 AAB normierten Begrenzung ist auch im Falle grober Fahrlässigkeit die Ersatzpflicht des Berufsberechtigten nicht begrenzt.

(4) Punkt 8 Abs 3 AAB (Geltendmachung der Schadenersatzansprüche innerhalb einer bestimmten Frist) gilt nicht.

(5) Rücktrittsrecht gemäß § 3 KSchG:

Hat der Verbraucher seine Vertragserklärung nicht in den vom Berufsberechtigten dauernd benützten Kanzleiräumen abgegeben, so kann er von seinem Vertragsantrag oder vom Vertrag zurücktreten. Dieser Rücktritt kann bis zum Zustandekommen des Vertrages oder danach binnen einer Woche erklärt werden; die Frist beginnt mit der Ausfolgung einer Urkunde, die zumindest den Namen und die Anschrift des Berufsberechtigten sowie eine Belehrung über das Rücktrittsrecht enthält, an den Verbraucher, frühestens jedoch mit dem Zustandekommen des Vertrages zu laufen. Das Rücktrittsrecht steht dem Verbraucher nicht zu,

1. wenn er selbst die geschäftliche Verbindung mit dem Berufsberechtigten oder dessen Beauftragten zwecks Schließung dieses Vertrages angebahnt hat,

2. wenn dem Zustandekommen des Vertrages keine Besprechungen zwischen den Beteiligten oder ihren Beauftragten vorangegangen sind oder

3. bei Verträgen, bei denen die beiderseitigen Leistungen sofort zu erbringen sind, wenn sie üblicherweise von Berufsberechtigten außerhalb ihrer Kanzleiräume geschlossen werden und das vereinbarte Entgelt € 15 nicht übersteigt.

Der Rücktritt bedarf zu seiner Rechtswirksamkeit der Schriftform. Es genügt, wenn der Verbraucher ein Schriftstück, das seine Vertragserklärung oder die des Berufsberechtigten enthält, dem Berufsberechtigten mit einem Vermerk zurückstellt, der erkennen lässt, dass der Verbraucher das Zustandekommen oder die Aufrechterhaltung des Vertrages ablehnt. Es genügt, wenn die Erklärung innerhalb einer Woche abgesendet wird.

Tritt der Verbraucher gemäß § 3 KSchG vom Vertrag zurück, so hat Zug um Zug

1. der Berufsberechtigte alle empfangenen Leistungen samt gesetzlichen Zinsen vom Empfangstag an zurückzuerstatten und den vom Verbraucher auf die Sache gemachten notwendigen und nützlichen Aufwand zu ersetzen,

2. der Verbraucher dem Berufsberechtigten den Wert der Leistungen zu vergüten, soweit sie ihm zum klaren und überwiegenden Vorteil gereichen.

Gemäß § 4 Abs 3 KSchG bleiben Schadenersatzansprüche unberührt.

(6) Kostenvoranschläge gemäß § 5 KSchG

Für die Erstellung eines Kostenvoranschlages im Sinn des § 1170a ABGB durch den Berufsberechtigten hat der Verbraucher ein Entgelt nur dann zu zahlen, wenn er vorher auf diese Zahlungspflicht hingewiesen worden ist.

Wird dem Vertrag ein Kostenvoranschlag des Berufsberechtigten zugrunde gelegt, so gilt dessen Richtigkeit als gewährleistet, wenn nicht das Gegenteil ausdrücklich erklärt ist.

(7) Mängelbeseitigung: Punkt 7 wird ergänzt

Ist der Berufsberechtigte nach § 932 ABGB verpflichtet, seine Leistungen zu verbessern oder Fehlendes nachzutragen, so hat er diese Pflicht zu erfüllen, an dem Ort, an dem die Sache übergeben worden ist. Ist es für den Verbraucher tunlich, die Werke und Unterlagen vom Berufsberechtigten gesendet zu erhalten, so kann dieser diese Übersendung auf seine Gefahr und Kosten vornehmen.

(8) Gerichtsstand: Anstelle Punkt 15 Abs 3:

Hat der Verbraucher im Inland seinen Wohnsitz oder seinen gewöhnlichen Aufenthalt oder ist er im Inland beschäftigt, so kann für eine Klage gegen ihn nach den §§ 88, 89, 93 Abs 2 und 104 Abs 1 JN nur die Zuständigkeit eines Gerichtes begründet werden, in dessen Sprengel der Wohnsitz, der gewöhnliche Aufenthalt oder der Ort der Beschäftigung liegt.

(9) Verträge über wiederkehrende Leistungen

(a) Verträge, durch die sich der Berufsberechtigte zu Werkleistungen und der Verbraucher zu wiederholten Geldzahlungen verpflichtet und die für eine unbestimmte oder eine ein Jahr übersteigende Zeit geschlossen worden sind, kann der Verbraucher unter Einhaltung einer zweimonatigen Frist zum Ablauf des ersten Jahres, nachher zum Ablauf jeweils eines halben Jahres kündigen.

(b) Ist die Gesamtheit der Leistungen eine nach ihrer Art unteilbare Leistung, deren Umfang und Preis schon bei der Vertragsschließung bestimmt sind, so kann der erste Kündigungstermin bis zum Ablauf des zweiten Jahres hinausgeschoben werden. In solchen Verträgen kann die Kündigungsfrist auf höchstens sechs Monate verlängert werden.

(c) Erfordert die Erfüllung eines bestimmten, in lit.a) genannten Vertrages erhebliche Aufwendungen des Berufsberechtigten und hat er dies dem Verbraucher spätestens bei der Vertragsschließung bekannt gegeben, so können den Umständen angemessene, von den in lit.a) und b) genannten abweichende Kündigungstermine und Kündigungsfristen vereinbart werden.

(d) Eine Kündigung des Verbrauchers, die nicht fristgerecht ausgesprochen worden ist, wird zum nächsten nach Ablauf der Kündigungsfrist liegenden Kündigungstermin wirksam.