

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

Jahresabschluss zum
31. März 2015
und Bestätigungsvermerk

JAHRES ABSCHLUSS

2014/2015

LF 1-3 Immobilienentwicklungs und -verwertungs GmbH Wien

Inhaltsverzeichnis

Bilanz zum 31. März 2015	1
Gewinn- und Verlustrechnung 1. April 2014 bis 31. März 2015	2
Anhang	3 - 9
Anlagenspiegel	10

Aktiva	31.3.2015 €	31.3.2014 €	Passiva	31.3.2015 €	31.3.2014 €
A. Anlagevermögen			A. Negatives Eigenkapital		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			I. Stammkapital		
1. Lizenzen	0,07	1.957,67	nicht eingeforderte ausstehende Einlage	35.000,00	35.000,00
II. Sachanlagen				-17.500,00	-17.500,00
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten, einschließlich der Bauten auf fremdem Grund	22.153.887,00	22.741.371,04	II. Kapitalrücklagen	1.018.795,86	1.018.795,86
2. Betriebs- und Geschäftsausstattung	3.029.053,49	3.277.912,45	1. nicht gebundene	-7.911.504,67	-7.563.130,57
	25.182.940,49	26.019.283,49	III. Bilanzverlust	-7.563.130,57	-6.367.135,17
	25.182.940,56	26.021.241,16	davon Verlustvortrag	-6.875.208,81	-6.526.834,71
B. Umlaufvermögen			B. Rückstellungen		
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			1. sonstige Rückstellungen	228.637,36	403.972,16
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	335.907,52	385.305,75	C. Verbindlichkeiten		
2. Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen	654.114,98	238.311,67	1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	0,00	25.469.883,34
davon sonstige	654.114,98	238.311,67	2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	95.526,60	771.097,20
3. sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände	79.599,72	328.363,54	3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	33.988.573,09	2.385.506,92
	1.069.622,22	951.980,96	davon aus Lieferungen und Leistungen	0,00	435.468,00
II. Guthaben bei Kreditinstituten	1.901.185,04	170.374,22	davon sonstige	33.988.573,09	1.950.038,92
	2.970.807,26	1.122.355,18	4. sonstige Verbindlichkeiten	7.16.219,58	4.639.971,43
Summe Aktiva	28.153.747,82	27.143.596,34	Summe Passiva	34.800.319,27	33.266.458,89
				28.153.747,82	27.143.596,34

	2014/2015 €	2013/2014 €
1. Umsatzerlöse	2.368.441,95	1.575.574,99
2. sonstige betriebliche Erträge		
a) übrige	94.582,54	936.542,97
3. Aufwendungen für Material und sonstige bezogene Herstellungleistungen		
a) Aufwendungen für bezogene Leistungen	62.253,70	152.254,43
4. Abschreibungen		
a) auf immaterielle Gegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	838.300,60	834.886,19
5. sonstige betriebliche Aufwendungen		
a) übrige	410.476,12	2.060.410,02
6. Zwischensumme aus Z 1 bis 5 (Betriebserfolg)	1.151.994,07	-535.432,68
7. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	7.774,11	3.544,33
8. Aufwendungen aus Finanzanlagen	0,00	4.070,61
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	1.535.104,62	693.671,26
<i>davon betreffend verbundene Unternehmen</i>	<i>1.507.256,05</i>	<i>139.197,61</i>
10. Zwischensumme aus Z 7 bis 9 (Finanzerfolg)	-1.527.330,51	-694.197,54
11. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	-375.336,44	-1.229.630,22
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-26.962,34	-33.634,82
13. Jahresfehlbetrag	-348.374,10	-1.195.995,40
14. Verlustvortrag aus dem Vorjahr	-7.563.130,57	-6.367.135,17
15. Bilanzverlust	-7.911.504,67	-7.563.130,57

A N H A N G

zum

31.03.2015

der LF 1 - 3

Immobilienentwicklungs und verwertungs GmbH Wien

Angaben zum Unternehmen

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

Auf der Liegenschaft befindet sich ein Hotelgebäude. Das bestehende Haus wurde 1971 errichtet und war zuvor ein Studentenheim. Im Zuge der Umbauarbeiten 2011 wurde das Gebäude zu einem Hotel mit insgesamt 187 Zimmern, 34 Serviced Apartments (Suiten), einem Wellnessbereich, Tagungsräumen sowie einem Gastronomiebereich umgebaut.

Das Hotel wurde am 31.03.2013 an den Betreiber übergeben und in Betrieb genommen.

Das Objekt ist samt Inventar an die 25hours Hotel - Gruppe verpachtet. Es besteht ein Kündigungsverzicht für 25 Jahre.

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.

Für den vorliegenden Jahresabschluss zum 31.03.2015 wurden die Rechnungslegungsbestimmungen des österreichischen Unternehmensgesetzbuchs (UGB) in der geltenden Fassung angewandt.

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

Bei der Bewertung der einzelnen Vermögensgegenstände und Schulden wurde der Grundsatz der Einzelbewertung beachtet und eine Fortführung des Unternehmens (vergleiche die Erläuterungen zum negativen Eigenkapital) unterstellt.

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

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

Die Gewinn- und Verlustrechnung wird nach dem Gesamtkostenverfahren erstellt.

Anlagevermögen

Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagevermögen

Erworbene immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen wurden zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten angesetzt und, sofern abnutzbar, um planmäßige Abschreibungen vermindert.

Die planmäßige Abschreibung wird linear vorgenommen. Dabei wird folgende Nutzungsdauer zugrunde gelegt:

Gebäude 40 Jahre
Betriebs- und Geschäftsausstattung 5-20 Jahre

Geringwertige Vermögensgegenstände werden im Jahr der Anschaffung abgeschrieben.

Umlaufvermögen

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände wurden mit dem Nennwert angesetzt.

Im Falle erkennbarer Einzelrisiken wurde der niedrigere beizulegende Wert angesetzt.

Am Bilanzstichtag bestanden keine Fremdwährungsforderungen.

Rückstellungen

Sonstige Rückstellungen

In den sonstigen Rückstellungen wurden unter Beachtung des Vorsichtsprinzips alle im Zeitpunkt der Bilanzerstellung erkennbaren Risiken und der Höhe oder dem Grunde nach ungewisse Verbindlichkeiten mit den Beträgen berücksichtigt, die nach vernünftiger unternehmerischer Beurteilung erforderlich sind.

Verbindlichkeiten

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

Am Bilanzstichtag bestanden keine Fremdwährungsverbindlichkeiten.

Erläuterungen zu einzelnen Posten von Bilanz und GuV

Die sonstigen betrieblichen Erträge betrafen im Vorjahr im Wesentlichen Versicherungsentschädigungen. Die übrigen betrieblichen Aufwendungen umfassen vor allem Rechts- und Beratungsaufwendungen, wobei im Vorjahresbetrag auch nicht aktivierungsfähige Aufwendungen aus der Bauabwicklung in Höhe von TEUR 714 sowie Aufwendungen im Zusammenhang mit der Umfinanzierung enthalten sind.

Entwicklung des Anlagevermögens

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

In der Bilanz nicht gesondert ausgewiesener Grundwert

In der Position "Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten, einschließlich der Bauten auf fremdem Grund" sind Grundwerte in Höhe von EUR 461.890,00 (Vorjahr EUR 461.890,00) enthalten.

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	335.907,52	335.907,52	0,00
Vorjahr	385.305,75	385.305,75	0,00
Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen	654.114,98	269.067,26	385.047,72
Vorjahr	238.311,67	238.311,67	0,00
<i>davon sonstige</i>	<i>654.114,98</i>	<i>269.067,26</i>	<i>385.047,72</i>
<i>Vorjahr</i>	<i>238.311,67</i>	<i>238.311,67</i>	<i>0,00</i>
sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände	79.599,72	79.599,72	0,00
Vorjahr	328.363,54	328.363,54	0,00
Summe Forderungen	1.069.622,22	684.574,50	385.047,72
Vorjahr	951.980,96	951.980,96	0,00

Guthaben bei Kreditinstituten

Vom Guthabensbestand ist ein Betrag in Höhe von EUR 0,00 (Vorjahr: TEUR 100) verpfändet.

Negatives Eigenkapital

Die Gesellschaft weist unter Passiva den Posten "negatives Eigenkapital" in Höhe von € -6.875.208,81 aus.

Der vorliegende Abschluss erfüllt die Voraussetzungen für die Vermutung des Reorganisationsbedarfs gemäß § 22 Abs. 1 Z 1 URG. Die Eigenmittelquote ist negativ, die Schuldentilgungsdauer ist größer als 15 Jahre.

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

Eine Überschuldung im Sinne des Insolvenzrechtes liegt nicht vor, da die Gesellschaft über ausreichend stille Reserven im Anlagevermögen verfügt. Darüber hinaus zeigt die Planungsrechnung mittelfristig eine positive Ertragslage.

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 über 5 Jahre EUR
Verbindlichkeiten				
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	0,00	0,00	0,00	0,00
Vorjahr	25.469.883,34	25.469.883,34	0,00	0,00
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	95.526,60	95.526,60	0,00	0,00
Vorjahr	771.097,20	771.097,20	0,00	0,00
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	33.988.573,09	1.988.573,09	32.000.000,00	32.000.000,00
Vorjahr	2.385.506,92	2.385.506,92	0,00	0,00
<i>davon aus Lieferungen und Leistungen</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>
<i>Vorjahr</i>	<i>435.468,00</i>	<i>435.468,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>
<i>davon sonstige</i>	<i>33.988.573,09</i>	<i>1.988.573,09</i>	<i>32.000.000,00</i>	<i>32.000.000,00</i>
<i>Vorjahr</i>	<i>1.950.038,92</i>	<i>1.950.038,92</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>
sonstige Verbindlichkeiten	716.219,58	716.219,58	0,00	0,00
Vorjahr	4.639.971,43	4.639.971,43	0,00	0,00
Summe Verbindlichkeiten	34.800.319,27	2.800.319,27	32.000.000,00	32.000.000,00
Vorjahr	33.266.458,89	33.266.458,89	0,00	0,00

Im Zuge der Begebung einer Anleihe (28.02.2014 EUR 60.800.000,00) in der Schwestergesellschaft JP Immobilien Invest ZWEI GmbH, Wien wurde der LF 1-3 Immobilienentwicklungs und -verwertungs GmbH, Wien ein Kredit in Höhe von TEUR 32.000 mit einer Laufzeit bis 31.01.2024 und einem Zinssatz von 4,75 % p.a. gewährt. Die LF 1-3 Immobilienentwicklungs und -verwertungs GmbH, Wien hat mit diesen Mitteln die zum 31.03.2014 bestehenden Kreditverbindlichkeiten getilgt (17.04.2014). In Zusammenhang mit der Kreditgewährung durch die JP Immobilien Invest ZWEI GmbH, Wien wurde ein Pfandrecht im Höchstbetrag von EUR 60.800.000,00 für Anleihegläubiger der Teilschuldverschreibung eingetragen.

Parallel dazu besteht in der JP Immobilien Invest ZWEI GmbH, Wien ein Pfandrecht zugunsten der LF 1-3 Immobilienentwicklungs und -verwertungs GmbH, Wien im Höchstbetrag von EUR 28.910.000,00.

LF 1-3 Immobilienentwicklungs und -verwertungs
GmbH Wien

Sonstige Angaben

Angaben zur Unternehmensgruppe

Das Unternehmen ist Teil einer Unternehmensgruppe gemäß § 9 KStG. Das steuerpflichtige Ergebnis wird zu 100% an die WertInvest und JP Immobilien- und Beteiligungsverwaltungs GmbH (Gruppenträger) weitergeleitet. Das Gruppenmitglied erhält dafür eine positive bzw. negative Steuerumlage.

Zahl der Arbeitnehmer

Es wurden weder im Geschäftsjahr noch im Vorjahr Arbeitnehmer beschäftigt.

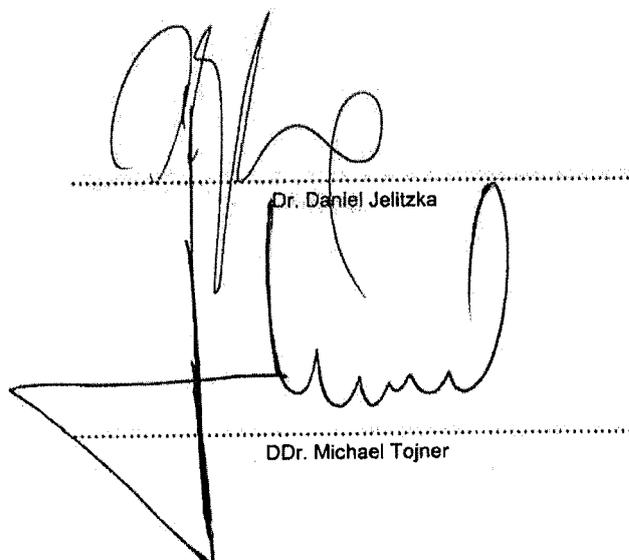
Gewährte Kredite

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

Angaben zu den Mitgliedern der Geschäftsführung

Geschäftsführung:	Name	seit
	Mag. Dr. Daniel Jelitzka	24.09.2003
	DDr. Michael Tojner	10.05.2013

Wien , am 3.7.2015



Dr. Daniel Jelitzka

DDr. Michael Tojner

	Entwicklung zu Anschaffungs- und Herstellungskosten		Entwicklung der Abschreibungen		Buchwerte		
	Stand 1.4.2014	Zugang €	Abgang €	Stand 31.3.2015	Zuschreibung €	Stand 31.3.2014	Stand 31.3.2015
A. Anlagevermögen							
I. Immaterielle Vermögensgegenstände							
1. Lizenzen	15.661,39	0,00	0,00	15.661,39	0,00	1.957,67	0,07
II. Sachanlagen							
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten, einschließlich der Bauten auf fremdem Grund							
Grundstücke	461.890,00	0,00	0,00	461.890,00	0,00	461.890,00	461.890,00
Bauten	23.615.305,62	0,00	0,00	23.615.305,62	0,00	22.279.481,04	21.691.997,00
	24.077.195,62	0,00	0,00	24.077.195,62	0,00	22.741.371,04	22.153.887,00
	3.808.018,42	0,00	0,00	3.808.018,42	0,00	778.964,93	3.029.053,49
	27.885.214,04	0,00	0,00	27.885.214,04	0,00	2.702.273,55	26.019.283,49
SUMME ANLAGENSPIEGEL	27.900.875,43	0,00	0,00	27.900.875,43	0,00	2.717.934,87	25.182.940,56

Bestätigungsvermerk

Bericht zum Jahresabschluss

Wir haben den beigefügten Jahresabschluss der

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

für das **Geschäftsjahr vom 1. April 2014 bis zum 31. März 2015** unter Einbeziehung der Buchführung geprüft. Dieser Jahresabschluss umfasst die Bilanz zum 31. März 2015, die Gewinn- und Verlustrechnung für das am 31. März 2015 endende Geschäftsjahr sowie den Anhang. Bezüglich unserer Verantwortlichkeit und Haftung als Abschlussprüfer gegenüber der Gesellschaft und gegenüber Dritten kommt § 275 UGB zur Anwendung.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter für den Jahresabschluss und die Buchführung

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

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

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

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

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

Prüfungsurteil

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt. Auf Grund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss nach unserer Beurteilung den gesetzlichen Vorschriften und vermittelt ein möglichst getreues Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. März 2015 sowie der Ertragslage der Gesellschaft für das Geschäftsjahr vom 1. April 2014 bis zum 31. März 2015 in Übereinstimmung mit den österreichischen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung.

Wien, am 3. Juli 2015



KPMG Austria GmbH

Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft


Mag. Heidi Schachinger
Wirtschaftsprüferin


Mag. Walter Reiffenstuhl
Wirtschaftsprüfer

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

