

JAHRES- ABSCHLUSS

2014/2015

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

1060 Wien , Lehgasse 9/10

Inhaltsverzeichnis

Bilanz zum 30. September 2015	1
Gewinn- und Verlustrechnung 1. Oktober 2014 bis 30. September 2015	2
Anhang	3 - 8
Anlagenspiegel	9

Am Modenapark 1-2
Immobilienentwicklung und -verwertung GmbH

Bilanz
zum 30.9.2015

Aktiva	30.9.2015 €	30.9.2014 €	Passiva	30.9.2015 €	30.9.2014 €
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	13.608.499,04	13.849.357,43	II. Bilanzverlust davon Verlustvortrag	-1.450.455,09	-1.271.086,04
			NEGATIVES EIGENKAPITAL	-1.415.455,09	-1.236.086,04
B. Umlaufvermögen			B. Rückstellungen	84.295,00	19.000,00
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	260.550,13	224.967,41	1. sonstige Rückstellungen		
1. sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände	1.483.796,63	1.321.536,58	C. Verbindlichkeiten		
II. Guthaben bei Kreditinstituten	1.744.346,76	1.546.503,99	1. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	168.540,00	72.630,00
			2. sonstige Verbindlichkeiten	16.515.465,89	16.540.317,46
			davon aus Steuern	<u>15.031,19</u>	<u>24.734,74</u>
Summe Aktiva	15.352.845,80	15.395.861,42	Summe Passiva	16.684.005,89	16.612.947,46
				<u>15.352.845,80</u>	<u>15.395.861,42</u>

	2014/2015 €	2013/2014 €
1. Umsatzerlöse	1.227.408,17	1.219.032,70
2. sonstige betriebliche Erträge		
a) Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	0,00	5.815,00
b) übrige	1.274,34	0,00
	1.274,34	5.815,00
3. Aufwendungen für Material und sonstige bezogene Herstellungsleistungen		
a) Aufwendungen für bezogene Leistungen	190.146,22	176.414,06
4. Abschreibungen		
a) auf Sachanlagen	240.858,39	240.858,39
5. sonstige betriebliche Aufwendungen		
a) Steuern, soweit sie nicht unter Steuern vom Einkommen und vom Ertrag fallen	364,33	42,40
b) übrige	276.488,71	107.083,21
	276.853,04	107.125,61
6. Zwischensumme aus Z 1 bis 5 (Betriebserfolg)	520.824,86	700.449,64
7. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	431,09	1.133,46
8. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	701.250,00	701.250,00
9. Zwischensumme aus Z 7 bis 8 (Finanzerfolg)	-700.818,91	-700.116,54
10. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	-179.994,05	333,10
11. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-625,00	375,00
12. Jahresfehlbetrag	-179.369,05	-41,90
13. Jahresverlust	-179.369,05	-41,90
14. Verlustvortrag aus dem Vorjahr	-1.271.086,04	-1.271.044,14
15. Bilanzverlust	-1.450.455,09	-1.271.086,04

Am Modenapark 1-2 Immobilienentwicklung und
-verwertung GmbH

Anhang

Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Allgemeine Grundsätze

Auf den vorliegenden Jahresabschluss zum 30. September 2015 wurden die Rechnungslegungsbestimmungen des österreichischen Unternehmensgesetzbuches (UGB) in der geltenden Fassung angewandt.

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.

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.

Nach den Größenklassen gemäß § 221 UGB handelt es sich hierbei um eine kleine Kapitalgesellschaft.

Am Modenapark 1-2 Immobilienentwicklung und
-verwertung GmbH

Anlagevermögen

Sachanlagevermögen

Das Sachanlagevermögen wurde zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten angesetzt und, soweit abnutzbar, um planmäßige Abschreibungen vermindert.

Die planmäßige Abschreibung wird linear vorgenommen, wobei für die einzelnen Anlagengruppen folgende Nutzungsdauer zugrunde gelegt wird:

	Nutzungsdauer in Jahren
• Gebäude	50

Umlaufvermögen

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände wurden mit dem Nennwert angesetzt. Im Falle erkennbarer Einzelrisiken wurde der niedrigere beizulegende Wert angesetzt.

Rückstellungen

Steuerrückstellungen

Infolge eines steuerrechtlichen Verlustes im Geschäftsjahr 14/15 sowie im Vorjahr waren keine Steuerrückstellungen zu bilden.

Sonstige Rückstellungen

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

Verbindlichkeiten

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

Am Modenapark 1-2 Immobilienentwicklung und
-verwertung GmbH

Erläuterungen zu Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung

Entwicklung des Anlagevermögens

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

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

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

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

	Gesamtbetrag EUR	davon Restlaufzeit bis 1 Jahr EUR
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände	260.550,13	260.550,13
Vorjahr	224.967,41	224.967,41

Die sonstigen Forderungen beinhalten im Wesentlichen den Verrechnungssaldo gegenüber der Hausverwaltung.

Guthaben bei Kreditinstituten

Guthaben bei Kreditinstituten sind wie im Vorjahr nicht verpfändet.

Negatives Eigenkapital

Die Gesellschaft weist unter Passiva den Posten "negatives Eigenkapital" in Höhe von EUR -1.415.455,09 (Vorjahr EUR -1.236.086,04) aus.

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

Eine Überschuldung im Sinne des Insolvenzrechtes liegt nicht vor, da die Gesellschaft über ausreichend stille Reserven im Anlagevermögen verfügt. Der Verkehrswert der Liegenschaft zum 30.09.2015 wurde mit einem Gutachten von 13. November 2015 des Sachverständigen P&P Immowert GmbH ermittelt.

Am Modenapark 1-2 Immobilienentwicklung und
-verwertung GmbH

Verbindlichkeiten

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

	Gesamtbetrag EUR	davon Restlaufzeit bis 1 Jahr EUR	davon Restlaufzeit über 1 Jahr EUR	davon Restlaufzeit über 5 Jahre EUR	davon dinglich besichert Art der Sicherung EUR
Verbindlichkeiten					
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	168.540,00	168.540,00	0,00	0,00	0,00
Vorjahr	72.630,00	72.630,00	0,00	0,00	0,00
sonstige Verbindlichkeiten	16.515.465,89	15.465,89	16.500.000,00	16.500.000,00	16.500.000,00
Vorjahr	16.540.317,46	40.317,46	16.500.000,00	16.500.000,00	16.500.000,00
<i>davon aus Steuern</i>	<i>15.031,19</i>	<i>15.031,19</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>
<i>Vorjahr</i>	<i>24.734,14</i>	<i>24.734,14</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>
Summe Verbindlichkeiten	16.684.005,89	184.005,89	16.500.000,00	16.500.000,00	16.500.000,00
Vorjahr	16.612.947,46	112.947,46	16.500.000,00	16.500.000,00	16.500.000,00

Sonstige Verbindlichkeiten

Die Schwestergesellschaft JP Immobilien Invest I GmbH hat der Gesellschaft einen Kredit gewährt (Kreditvertrag vom 30.01.2013). Es handelt sich dabei um einen einmal ausnutzbaren, nicht revolvingenden, endfälligen Kredit, mit einem Zinssatz von 4,25%. Der Kredit ist am 20. Dezember 2022 zur Zahlung fällig.

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

Der Kreditvertrag ist seitens der Gesellschaft nicht ordentlich kündbar. Der Kreditgeber, die JP Immobilien Invest I GmbH ist im Falle der Kündigung des Mietverhältnisses, und/oder der (vollständigen) faktischen Beendigung des Mietverhältnisses durch die Stadt Wien zur sofortigen Kündigung des Kreditvertrages berechtigt.

Am Modenapark 1-2 Immobilienentwicklung und
-verwertung GmbH

Erläuterungen zu einzelnen Posten der Gewinn- und Verlustrechnung

Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren erstellt.

Entwicklung der Umsatzerlöse

	2014/2015 EUR	2013/2014 EUR
Erlöse	<u>1.227.408,17</u>	<u>1.219.032,70</u>

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

Aufwendungen für Material und sonstige bezogene Herstellungsleistungen

Die Betriebskosten und sonstige Hauseigentümer-Aufwendungen werden aufwandswirksam unter dem Posten Aufwendungen für bezogene Herstellungsleistungen erfasst.

Sonstige betriebliche Aufwendungen

Diese Position beinhaltet die Kosten für das Assetmanagement in Höhe von EUR 85.698,00 (VJ: TEUR 85).

Steuern vom Einkommen

Aufgrund des negativen steuerlichen Ergebnisses ist im laufenden Geschäftsjahr nur die Mindestkörperschaftsteuer angefallen. Diese wurde aktiviert. Weiters sind in diesem Posten Steuergutschriften betreffend Vorperiode erfasst.

Am Modenapark 1-2 Immobilienentwicklung und
-verwertung GmbH

Sonstige Pflichtangaben

Derivative Finanzinstrumente

Es bestehen keine derivativen Finanzinstrumente gemäß § 237a UGB.

Zahl der Arbeitnehmer

Die Gesellschaft beschäftigt wie im Vorjahr keine Dienstnehmer.

Vorschüsse und gewährte Kredite für Mitglieder der Geschäftsführung

Es wurden keine Vorschüsse und Kredite an die Mitglieder der Geschäftsführung gewährt. Haftungen wurden nicht übernommen.

Sonstige Beziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen analog IAS 24

Die Dr.Jelitzka + Partner Gesellschaft für Immobilienberatung und -verwertung GmbH erbringt gemäß Werkvertrag Assetmanagementdienstleistungen für die Liegenschaft Am Modenapark 1-2, 1030 Wien. Für diese Leistungen erhält die Dr.Jelitzka + Partner Gesellschaft für Immobilienberatung und -verwertung GmbH von der Am Modenapark 1-2 Immobilienentwicklung und -verwertung GmbH das vereinbarte Entgelt, welches im Wirtschaftsjahr 2014/15 EUR 85.698,00 (Vorjahr EUR 84.973,50) betrug.

Die Geschäftsführung der Gesellschaft wird im Rahmen des Assetmanagementvertrags abgegolten.

Angaben zu den Mitgliedern der Geschäftsführung

Geschäftsführung:	Name	seit
	Mohammad Reza Akhavan Aghdam	6.5.2010
	Mag. Dr. Daniel Jelitzka	31.3.2010

Wien, am 25.01.2016

.....
Mag. Dr. Daniel Jelitzka

.....
Mohammad Reza Akhavan Aghdam

Am Modenapark 1-2
 Immobilienentwicklung und -verwertung GmbH

ANLAGENSPIEGEL
 zum 30.9.2015

	Entwicklung zu Anschaffungs- und Herstellungskosten		Entwicklung der Abschreibungen		Entwicklung der Abschreibungen		Entwicklung der Abschreibungen		Buchwerte		
	Stand 1.10.2014	Zugang	Umbuchung	Abgang	Stand 30.9.2015	Zugang	Abgang	Zuschreibung	Stand 30.9.2015	Stand 30.9.2014	Stand 30.9.2015
	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€
A. Anlagevermögen											
I. Sachanlagen											
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten, einschließlich der Bauten auf fremdem Grund											
Grundstücke	3.010.729,88	0,00	0,00	0,00	3.010.729,88	0,00	0,00	0,00	0,00	3.010.729,88	3.010.729,88
Bauten	12.042.919,50	0,00	0,00	0,00	12.042.919,50	240.858,39	0,00	0,00	1.445.150,34	10.838.627,55	10.597.769,16
SUMME ANLAGENSPIEGEL	15.053.649,38	0,00	0,00	0,00	15.053.649,38	240.858,39	0,00	0,00	1.445.150,34	13.849.357,43	13.608.499,04

Bestätigungsvermerk

Bericht zum Jahresabschluss

Wir haben den beigefügten Jahresabschluss der

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

für das **Geschäftsjahr vom 1. Oktober 2014 bis zum 30. September 2015** unter Einbeziehung der Buchführung geprüft. Dieser Jahresabschluss umfasst die Bilanz zum 30. September 2015, die Gewinn- und Verlustrechnung für das am 30. September 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.

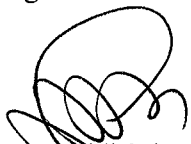
Prüfungsurteil

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 30. September 2015 sowie der Ertragslage der Gesellschaft für das Geschäftsjahr vom 1. Oktober 2014 bis zum 30. September 2015 in Übereinstimmung mit den österreichischen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung.

Wien, am 25. Jänner 2016



KPMG Austria GmbH
Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft



Mag. Herdi 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. Für abweichende Fassungen sind die Vorschriften des § 281 Abs 2 UGB zu beachten.

