

JAHRES- ABSCHLUSS

2015/2016

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

1060 Wien , Lehargasse 7

Inhaltsverzeichnis

Bilanz zum 30. September 2016	1
Gewinn- und Verlustrechnung 1. Oktober 2015 bis 30. September 2016	2
Anhang	3 - 8
Anlagenspiegel	9

Aktiva	30.9.2016 €	30.9.2015 €	Passiva	30.9.2016 €	30.9.2015 €
A. Anlagevermögen			A. Negatives Eigenkapital		
I. Sachanlagen			I. Stammkapital	35.000,00	35.000,00
1. Grundstücke und Bauten <i>davon Grundwert</i>	13.367.640,65 3.010.729,88	13.608.499,04 3.010.729,88	II. Bilanzverlust <i>davon Verlustvortrag</i>	-1.931.057,42 -1.450.455,09	-1.450.455,09 -1.271.086,04
B. Umlaufvermögen			NEGATIVES EIGENKAPITAL	-1.896.057,42	-1.415.455,09
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			B. Rückstellungen		
1. sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände	167.200,57	260.550,13	1. sonstige Rückstellungen	104.292,00	84.295,00
II. Guthaben bei Kreditinstituten	1.203.536,74	1.483.796,63	C. Verbindlichkeiten		
	1.370.737,31	1.744.346,76	1. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	0,00	168.540,00
			2. sonstige Verbindlichkeiten <i>davon aus Steuern</i>	16.530.143,38 29.398,18	16.515.465,89 15.031,19
Summe Aktiva	14.738.377,96	15.352.845,80	Summe Passiva	16.530.143,38	16.684.005,89
				14.738.377,96	15.352.845,80

	2015/2016 €	2014/2015 €
1. Umsatzerlöse	1.201.201,73	1.227.408,17
2. sonstige betriebliche Erträge		
a) übrige	8.911,07	1.274,34
3. Aufwendungen für Material und sonstige bezogene Herstellungsverleistungen		
a) Aufwendungen für bezogene Leistungen	157.340,24	190.146,22
4. Abschreibungen		
a) auf Sachanlagen	240.858,39	240.858,39
5. sonstige betriebliche Aufwendungen		
a) Steuern, soweit sie nicht unter Steuern vom Einkommen fallen	50,80	364,33
b) übrige	590.045,09	276.488,71
	590.095,89	276.853,04
6. Zwischensumme aus Z 1 bis 5 (Betriebsergebnis)	221.818,28	520.824,86
7. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	64,53	431,09
8. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	701.250,00	701.250,00
9. Zwischensumme aus Z 7 bis 8 (Finanzergebnis)	-701.185,47	-700.818,91
10. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	-479.367,19	-179.994,05
11. Steuern vom Einkommen	1.235,14	-625,00
12. Jahresfehlbetrag = Jahresverlust	-480.602,33	-179.369,05
13. Verlustvortrag aus dem Vorjahr	-1.450.455,09	-1.271.086,04
14. Bilanzverlust	-1.931.057,42	-1.450.455,09

Anhang

Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Allgemeine Grundsätze

Auf den vorliegenden Jahresabschluss zum 30. September 2016 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.

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 15/16 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.

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	167.200,57	167.200,57
Vorjahr	260.550,13	260.550,13

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 -1.896.057,42 (Vorjahr EUR -1.415.455,09) 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 30.09.2016 wurde mit einem Gutachten von 14. Oktober 2016 des Sachverständigen P&P Immowert GmbH ermittelt.

Rückstellungen

Die Rückstellungen umfassen analog Vorjahr im Wesentlichen ausstehende Eingangsrechnungen für Rechtberatung und Prüfung.

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	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Vorjahr	168.540,00	168.540,00	0,00	0,00	0,00
sonstige Verbindlichkeiten	16.530.143,38	30.143,38	16.500.000,00	16.500.000,00	0,00
Vorjahr	16.515.465,89	15.465,89	16.500.000,00	16.500.000,00	16.500.000,00
<i>davon aus Steuern</i>	<i>29.398,18</i>	<i>29.398,18</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>
<i>Vorjahr</i>	<i>15.031,19</i>	<i>15.031,19</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>
Summe Verbindlichkeiten	16.530.143,38	30.143,38	16.500.000,00	16.500.000,00	0,00
Vorjahr	16.684.005,89	184.005,89	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.

Erläuterungen zu einzelnen Posten der Gewinn- und Verlustrechnung

Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren erstellt.

Entwicklung der Umsatzerlöse

	2015/2016	2014/2015
	EUR	EUR
Erlöse	<u>1.201.201,73</u>	<u>1.227.408,17</u>

Bei den Umsatzerlösen handelt es sich um Mieterlöse inklusive Weiterverrechnung von Betriebskosten. Der Rückgang im Vergleich zum Vorjahr resultiert ausschließlich aus niedrigeren Betriebskostenverrechnungen.

Aufwendungen für Material und sonstige bezogene Herstellungsleistungen

Die Betriebskosten und sonstige Hauseigentümer-Aufwendungen werden aufwandswirksam unter dem Posten Aufwendungen für bezogene Herstellungsleistungen erfasst. Der Rückgang resultiert aus gegenüber dem Vorjahr verminderte Betriebskostenaufwendungen.

Sonstige betriebliche Aufwendungen

Diese Position beinhaltet die Kosten für das Assetmanagement in Höhe von EUR 87.022,80 (VJ: TEUR 86). EUR 461.568,45 (VJ: TEUR 105) wurden für Vorleistungen für ein potentielle Bauträgerprojekt Am Modenapark 1-2 aufgewendet. Da eine Realisierbarkeit von der Beendigung der Bestandsverhältnisse abhängt, welche noch nicht erfolgt ist, werden diese Aufwendungen erfolgsmindernd erfasst.

Steuern vom Einkommen

Aufgrund des negativen steuerlichen Ergebnisses ist im laufenden Geschäftsjahr analog zum Vorjahr nur die Mindestkörperschaftssteuer angefallen. Diese wurde nicht aktiviert.

Sonstige Pflichtangaben**Derivative Finanzinstrumente**

Es bestehen analog zum Vorjahr 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 2015/16 EUR 87.022,80 (Vorjahr EUR 85.698,00) betrug.

Die Geschäftsführung der Gesellschaft wird im Rahmen des Assetmanagementvertrags abgegolten.

Angaben zu den Mitgliedern der Geschäftsführung

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

Wien, am 12.12.2016

.....
Mag. Dr. Daniel Jelitzka

.....
Mohammad Reza Akhavan Aghdam

	Entwicklung zu Anschaffungs- und Herstellungskosten		Entwicklung der Abschreibungen		Buchwerte	
	Stand 1.10.2015 €	Zugang Umbuchung Abgang €	Stand 30.9.2016 €	Zugang Abgang €	Stand 30.9.2015 €	Stand 30.9.2016 €
A. Anlagevermögen						
I. Sachanlagen						
1. Grundstücke und Bauten	15.053.649,38	0,00	15.053.649,38	0,00	1.686.008,73	13.367.640,65
davon Grundwert	3.010.729,88	0,00	3.010.729,88	0,00	0,00	3.010.729,88
SUMME ANLAGENSPIEGEL	15.053.649,38	0,00	15.053.649,38	0,00	1.686.008,73	13.367.640,65

Bestätigungsvermerk

Bericht zum Jahresabschluss

Wir haben den beigefügten Jahresabschluss der

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

bestehend aus der Bilanz zum 30. September 2016, der Gewinn- und Verlustrechnung für das an diesem Stichtag endende Geschäftsjahr sowie dem Anhang, geprüft. 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

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.

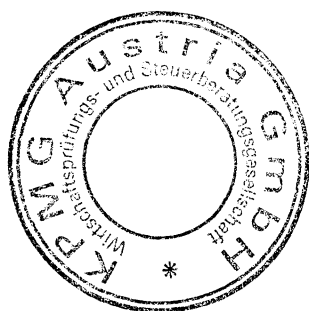
Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen.

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 30. September 2016 sowie der Ertragslage der Gesellschaft für das an diesem Stichtag endende Geschäftsjahr in Übereinstimmung mit den österreichischen unternehmensrechtlichen Vorschriften.

Wien, am 12. Dezember 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. Für abweichende Fassungen sind die Vorschriften des § 281 Abs 2 UGB zu beachten.

