



**Rechenschaftsbericht 2003
gemäß § 14 Kapitalmarktgesetz
Schema E**

**BODEN-INVEST Beteiligungs-
gesellschaft m.b.H. & Co KEG**

1060 Wien, Schmalzhofgasse 26

TPA2/H/354223/RB

TPA Control Wirtschaftsprüfung GmbH
A-1020 Wien · Praterstraße 62-64 · Telefon 01/546 17-0 · Fax 01/546 17-505 · E-Mail: control@tpawt.com
Geschäftsführender Gesellschafter: Dr. Christian SCHEINECKER, WP
Geschäftsführer: MMag. Jutta KIRCHHEIM, WP · Mag. Edgar PITZER, WP · Mag. Thomas SCHAFFER, WP
Firmenbuch FN 121504h HG Wien · DVR-Nr. 0721191 · UID: ATU 16145204



Member of Horwath International

Inhaltsverzeichnis

| | Seite |
|--|-------|
| I. Angaben über die Ansprüche des Anlegers | 1 |
| II. Angaben über das Vermögen..... | 3 |
| III. Ausschüttung je Veranlagung..... | 10 |
| IV. Darstellung der Vermögensentwicklung je Veranlagung..... | 11 |
| V. Erläuterungen | 12 |
| VI. Publizitätsbestimmungen | 15 |
| VII. Bestätigungsvermerk gem § 14 Z 4 KMG | 16 |

I. Angaben über die Ansprüche des Anlegers

A. Liquiditätsrechnung:

Mittelzuflüsse:

| | EUR |
|--|----------------------|
| Einnahmenüberschuss aus Vermietung und Verpachtung | 309.862,93 |
| Abschreibungen | 86.821,22 |
| Pfandbrief Eurohypo AG | 5.132.000,00 |
| Anleihe Niederlande Königreich | 3.073.500,00 |
| Republik Österreich Bundesanleihe | 3.079.159,65 |
| Wertpapierkostengeschäft CA Immobilien Anlagen AG | 3.313.196,80 |
| Anleihen Republik Argentinien | 281.210,53 |
| Erträge aus Austritten | 3.985.831,32 |
| Endbesteuerte Einnahmen aus Kapitalvermögen | 501.679,38 |
| Steuerpflichtige Einnahmen aus Kapitalvermögen | 415.647,81 |
| Ausschüttungen MEG | 170.887,22 |
| Veränderung Verrechnungskonto Hausverwaltung | 46.867,06 |
| Verrechnung EKZ Auwiesen | 4.174,38 |
| | <u>20.400.838,30</u> |

Mittelabflüsse:

| | |
|---|----------------------|
| ESPA Stock Europe - Thesaurierender Investmentfonds | 1.008.995,00 |
| Kommanditeinlagen | 16.855.368,98 |
| Veränderung Barvorlagen | 1.330.751,74 |
| Werbungskosten für Kapitalvermögen | 569.338,08 |
| Veränderung Bankguthaben | 394.181,67 |
| Abgegrenzte Großreparatur EKZ Auwiesen | 144.624,53 |
| Tangente MEG Frauengasse | 76.052,46 |
| Tangente MEG Gellertgasse | 13.244,99 |
| Tangente MEG Floridusgasse | 3.089,31 |
| Kassenvorlage EKZ Auwiesen | 656,98 |
| Veränderung Finanzamt | 4.534,56 |
| | <u>20.400.838,30</u> |

B. Alternativ zu A:

**Einnahmen (Werbungskosten)-Überschussrechnung
für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2003**

I. Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung

| | EUR |
|---|--------------------------|
| 1. <u>Einnahmen:</u> | |
| Mieteinnahmen netto | 456.511,05 |
| Umsatzsteuerverrechnung | 83.073,73 |
| Betriebskosten | 150.430,08 |
| Sonstige Einnahmen | 11.217,24 |
| | <u>701.232,10</u> |
| 2. <u>Werbungskosten:</u> | |
| Vertriebskosten (Gutschriften) | 1.257,05 |
| Verwaltungskosten | -398.191,76 |
| Abschreibungen | -86.821,22 |
| | <u>-483.755,93</u> |
| 3. <u>Anteiliger Einnahmen- bzw Werbungskostenüberschuss</u> | |
| MEG Frauengasse/Weißgasse | 76.052,46 |
| MEG Gellertgasse | 13.244,99 |
| MEG Floridusgasse | 3.089,31 |
| | <u>92.386,76</u> |
| Einnahmenüberschuss aus Vermietung und Verpachtung | <u><u>309.862,93</u></u> |

II. Einkünfte aus Kapitalvermögen

| | |
|---|-------------------|
| 1. <u>Einnahmen (endbesteuer):</u> | |
| Zinsenerträge | 668.905,80 |
| Ausschüttungsgleiche Erträge thesaurierende Fonds | 297.863,64 |
| Stückzinsen | -33.698,63 |
| MEG Frauengasse/Weißgasse | 383,52 |
| MEG Gellertgasse | 86,12 |
| MEG Floridusgasse | 24,95 |
| | <u>933.565,40</u> |
| KES | 233.161,40 |
| 2. <u>Einnahmen (steuerpflichtig):</u> | |
| Zinsenerträge | 415.647,81 |
| Werbungskosten | -173.894,89 |
| | <u>241.752,92</u> |

Als ausschließlich vermögensverwaltende Kommanditerwerbsgesellschaft ist die Gesellschaft zu einer Buchführung im Sinne des Handels- und Steuerrechtes nicht verpflichtet. Das Ergebnis der Gesellschaft wird durch eine steuerrechtliche Einnahmen (Werbungskosten)-Überschussrechnung ermittelt. Die dargestellten Werte resultieren zur Gänze aus dem für steuerliche Zwecke geführten Rechenwerk und enthalten daher lediglich die steuerrelevanten Einnahmen bzw Werbungskosten. Die im Geschäftsjahr 2003 eingetretenen Wertänderungen des Vermögens sind aufgrund der Systematik der Einnahmen (Werbungskosten)-Überschussrechnung ebensowenig berücksichtigt wie steuerlich unbeachtliche Werbungskosten betreffend endbesteuerter Einkünfte aus Kapitalvermögen sowie Veräußerungsgewinne bzw -verluste aus Finanzanlagen außerhalb der Spekulationsfrist.

II. Angaben über das Vermögen

A. Veranlagung je Immobilie (in EUR)

| Objekt | Floridusgasse 18 | Frauengasse 9 und 11, Weißgasse 14 |
|--|---|--|
| a) Lage Postleitzahl; Ort Straße; Hausnummer | 1210 Wien Floridusgasse 18 | 1170 Wien Frauengasse 9 und 11, Weißgasse 14 |
| b) Größe Grundfläche des Gesamtobjektes Grundfläche des Miteigentumsanteils Miteigentumsanteile | 759 m ² 74 m ² 147/1502 | 1620 m ² 1001 m ² 91.055.583/147.403.892 |
| c) Errichtungsjahr | 1992 | 1994 |
| d) Anschaffungsjahr | 1992 bzw 1993 | 1993 |
| e) Anschaffungskosten, getrennt nach Kaufpreis und Nebenkosten, oder Herstellungskosten Kaufpreis: Nebenkosten: Anschaffungskosten: | 269.238,10 22.084,33 291.322,43 | 3.924.333,05 176.594,99 4.100.928,04 |
| f) Vermietbare Fläche Garagenstellplätze | 126,17 m ² ^{*)} 2 | 1.754,71m ² ^{*)} 23 |
| g) Art der Betriebskostenverrechnung | ') | ') |
| h) Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltung, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungs- arbeiten und Erweiterungen | keine | keine |
| i) Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltung, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungs- arbeiten und Erweiterungen | keine | keine |
| j) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden | keine | keine |
| k) Baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung | keine | keine |
| l) Bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit sie für die Werter- mittlung von wesentlicher Bedeutung sind Art: | keine | keine |
| m) Feuerversicherung ^{*)} Versicherungssumme: Deckungsgrad: | 2.180.185,03 100% | 4.600.190,40 100% |

^{*)} Die Betriebskosten werden über die Hausverwaltung direkt mit den Mietern verrechnet.

^{*)} Die angegebenen Zahlen beziehen sich auf das Gesamtgebäude.

^{*)} anteilig vermietbare Fläche

| Objekt | Ottakringerstraße 72 | Gellertgasse 29 |
|---|---|---|
| a) Lage Postleitzahl; Ort Straße; Hausnummer | 1160 Wien Ortliebasse 2 - 4, Ottakringerstraße 72 | 1100 Wien Gellertgasse 29 |
| b) Größe Grundfläche des Gesamtobjektes Grundfläche des Miteigentumsanteils/Eigentums Miteigentumsanteile/Eigentumsanteile | 2.248 m ² 673 m ² 2571/8587 | 340 m ² 115,86 m ² 443/1300 |
| c) Errichtungsjahr | 1976 | 1996/97 |
| d) Anschaffungsjahr | 1995 | 1995 |
| e) Anschaffungskosten, getrennt nach Kaufpreis und Nebenkosten, oder Herstellungskosten Kaufpreis: Nebenkosten: Anschaffungskosten: Herstellungskosten: | 3.997.005,88 182.223,75 4.179.229,63 0,00 | 198.117,34 10.758,27 208.875,61 868.558,75 |
| f) Vermietbare Fläche Garagenstellplätze | 2.022 m ² ²⁾ 0 | 426,67 m ² ²⁾ 4 |
| g) Art der Betriebskostenverrechnung | ¹⁾ | ¹⁾ |
| h) Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltung, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungs- arbeiten und Erweiterungen | keine | keine |
| i) Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltung, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungs- arbeiten und Erweiterungen | keine | keine |
| j) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden | 233,28 | keine |
| k) Baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung | keine | keine |
| l) Bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit sie für die Werter- mittlung von wesentlicher Bedeutung sind Art: | keine | keine |
| m) Feuerversicherung ²⁾ Versicherungssumme: Deckungsgrad: | Regenschirmversicherung sämtlicher Filialen der Cosmos GmbH & Co KG | 2.026.653,20 ab 1.1.2004: 2.239.794,00 100% |

¹⁾ Die Betriebskosten werden über die Hausverwaltung direkt mit den Mietern verrechnet.

²⁾ Die angegebenen Zahlen beziehen sich auf das Gesamtgebäude.

³⁾ anteilig vermietbare Fläche

| Objekt | Wüstenrotplatz 2 |
|---|---|
| a) Lage Postleitzahl; Ort Straße; Hausnummer | 4030 Linz Wüstenrotplatz 2 |
| b) Größe Grundfläche des Gesamtobjektes Grundfläche des Miteigentumsanteils/Eigentums Miteigentumsanteile/Eigentumsanteile | 5.577 m ² 5.577 m ² 1/1 |
| c) Errichtungsjahr | 1984/85 |
| d) Anschaffungsjahr | 1998 |
| e) Anschaffungskosten, getrennt nach Kaufpreis und Nebenkosten, oder Herstellungskosten Kaufpreis: Nebenkosten: ----- Anschaffungskosten: | 3.604.572,57 172.456,80 ----- 3.777.029,37 |
| f) Vermietbare Fläche Garagenstellplätze | 2.731,40 m ² 0 |
| g) Art der Betriebskostenverrechnung | ¹⁾) |
| h) Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltung, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungs- arbeiten und Erweiterungen | 160.693,92 ²⁾) |
| i) Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltung, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungs- arbeiten und Erweiterungen | 26.000,00 ³⁾) |
| j) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden | keine |
| k) Baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung | keine |
| l) Bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit sie für die Werter- mittlung von wesentlicher Bedeutung sind Art: | keine |
| m) Feuerversicherung ³⁾ Versicherungssumme: Deckungsgrad: | 4.731.001,50 100% |

¹⁾ Die Betriebskosten werden über die Hausverwaltung direkt mit den Mietern verrechnet.

²⁾ Die angegebenen Zahlen beziehen sich auf das Gesamtgebäude.

³⁾ Im abgelaufenen Wirtschaftsjahr wurde die Sanierung des Flachdaches abgeschlossen. Der obige Betrag betrifft die geschätzte Höhe der noch ausstehenden Rechnungen.

B. Veranlagungen in Veranlagungsgemeinschaften in Immobilien, je Veranlagungsgemeinschaft

Der Fonds hielt im Berichtszeitraum 3.715.170 Anteile an der Kapital & Wert Immobilienbesitz AG.

1. Emittent

- a) Firma: Kapital & Wert Immobilienbesitz AG
- b) Register: FN 140472 b
- c) Rechtsform: Aktiengesellschaft
- d) Gründungsjahr: 1995
- e) Sitz / Hauptniederlassung: Schmalzhofgasse 26, 1060 Wien
- f) Gegenstand:

Der Unternehmensgegenstand umfasst gemäß Punkt 2 der Satzung idF vom 17. Februar 2000:

- den Erwerb, die Verwaltung und Verwertung von Immobilien in Österreich und anderen EU-Staaten, das sind unbebaute Liegenschaften, Liegenschaften im Zustand der Bebauung, Liegenschaften, auf denen Geschäftsgebäude, Wohngebäude oder Gebäude gemischter Nutzung errichtet sind, Wohnungseigentumsobjekte, Baurechte und Superädifikate, im Wege der Vermietung und Verpachtung sowie die Veräußerung von Immobilien;
- die Inbestandnahme von Liegenschaftsflächen, soweit sie zum Erwerb von Superädifikaten erforderlich sind.

Die Gesellschaft ist zu allen Handlungen, Geschäften und Maßnahmen berechtigt, die zur Erreichung des Gesellschaftszweckes unmittelbar oder mittelbar förderlich sind.

Die Geschäftstätigkeit der Gesellschaft erstreckt sich innerhalb der Grenzen des Unternehmensgegenstandes auf das In- und Ausland. Die Gesellschaft ist berechtigt, im In- und Ausland Zweigniederlassungen zu errichten, sich an anderen Unternehmungen gleichgültig welcher Rechtsform zu beteiligen und Tochtergesellschaften zu gründen.

- g) Mitglieder der Organe der Geschäftsführung, der Verwaltung und der Aufsicht (Name, Stellung)

Als Vorstandsmitglieder wurden bestellt:

Dkfm Mag Mathias Pölleritzer, geb 19. März 1943

Mag Anton-Leonhard Werner, geb 18. Oktober 1955

Als Mitglieder des Aufsichtsrates wurden ernannt:

- Dr Peter Strobl, Vorsitzender, geb 10. September 1945
- Dr Rudolf Ertl, Stellvertreter des Vorsitzenden, geb 14. Mai 1946 (bis 27. Mai 2003)
- Mag Robert Lasshofer, Stellvertreter des Vorsitzenden ab 27. Mai 2003, geb 3. August 1957
- Dr Martin Simhandl, geb 5. November 1961 (bis 27. Mai 2003)
- Mag Dr Christine Dornaus, geb 3. Juli 1963 (ab 27. Mai 2003)
- Andreas Eder, geb 19. Dezember 1960 (ab 27. Mai 2003)

2. Buchwert der Veranlagung

Zum 31. Dezember 2003 betrug der zu Anschaffungskosten bewertete Buchwert der Veranlagung EUR 4.360.370,05 und der Zeitwert EUR 4.866.872,70.

3. Ausschüttung auf die Veranlagung

Im Geschäftsjahr erfolgte keine Ausschüttung.

C. Beteiligungen an Unternehmen, je Beteiligung (soweit nicht unter B angeführt)

Der Fonds hielt im Berichtszeitraum keine Beteiligungen an anderen Unternehmen.

D. Sonstige Vermögensrechte, je Vermögensrecht

1. Art des Vermögensrechts und investiertes Kapital

Der Fonds hielt zum 31. Dezember 2003 folgende Wertpapiere:

| | investiertes Kapital EUR | Zeitwert EUR |
|---|--------------------------------|----------------------|
| Staatsanleihen Argentinien | 13.710.135,04 | 3.094.849,72 |
| Internationale Anleihen und Pfandbriefe | 16.856.100,00 | 17.002.700,00 |
| Vorsorge Rentenfonds thesaurierend | 8.689.409,80 | 9.410.244,00 |
| ESPA Stock Europe Property (Investmentfonds thesaurierend) | 1.008.995,00 | 1.113.020,00 |
| Summe der Wertpapiere | <u>40.264.639,84</u> | <u>30.620.813,72</u> |

2. Rentabilität des eingesetzten Kapitals

Da der Zeitwert der argentinischen Staatsanleihen zum Bilanzstichtag unter den Anschaffungskosten liegt und eine Verzinsung der Anleihen auf unbestimmte Zeit ausgesetzt wurde, ist eine Rentabilitätsangabe im Hinblick auf die Unsicherheit der künftigen Entwicklung nicht sinnvoll. Im Geschäftsjahr wurden argentinische Anleihen im Nominale von DEM 1,8 Mio (entspricht TEUR 920) mit einem Verlust von TEUR 710 veräußert.

Die Rentabilität der festverzinslichen Wertpapiere (Anschaffungskosten iHv TEUR 1.861) beträgt vom Anschaffungszeitpunkt bis zur Endfälligkeit durchschnittlich 5,2 % pa vor KEST bzw 4,2 % pa nach KEST.

Die Rentabilität der variabel verzinslichen Wertpapiere (Anschaffungskosten iHv TEUR 14.996) beträgt seit dem Erwerbszeitpunkt 2,5 % pa vor KEST bzw 1,9 % pa nach KEST.

Die Rentabilität der thesaurierenden Investmentfonds sowie der Aktien der K&W Immobilienbesitz AG (Anschaffungskosten iHv TEUR 14.059) beträgt seit dem Erwerbszeitpunkt durchschnittlich 5,0 % pa (keine KEST).

Im Geschäftsjahr wurden festverzinsliche Anleihen und das Wertpapierkostgeschäft mit Anschaffungskosten iHv TEUR 12.948 um TEUR 14.598 veräußert. Mit diesen Finanzanlagen wurde eine durchschnittliche Rendite von 9,2 % vor KEST und 8,4 % nach KEST erzielt.

3. Kündigungsmöglichkeiten

Die argentinischen Staatsanleihen, der Vorsorge Rentenfonds, der ESPA Stock Europe Property und die festverzinslichen Wertpapiere sind börsennotiert und daher grundsätzlich jederzeit veräußerbar. Die Handelbarkeit der argentinischen Staatsanleihen hängt derzeit in hohem Maße von der Liquidität des Marktes ab.

E. Veranlagungsreserve

| | |
|---------------------------------------|---------------------|
| | EUR |
| Summe restliche aktive Vermögenswerte | 8.668.285,57 |
| abzgl Verbindlichkeiten | -437.534,22 |
| Veranlagungsreserve | <u>8.230.751,35</u> |

F. Geschäftsführungs-, Personal- und Sachkosten, soweit sie nicht unter II. A. erfasst wurden

| | Gesamt | davon Vermietung und Verpachtung | davon Kapitalvermögen |
|------------------------------|---------------------|--|--------------------------|
| | EUR | EUR | EUR |
| Geschäftsführungskosten | | | |
| BODEN-INVEST GmbH | 218.070,18 | 50.439,63 | 167.630,55 |
| Treuhandgebühr ATI GmbH | 379.481,09 | 87.773,98 | 291.707,11 |
| Betriebskosten ¹⁾ | 132.684,18 | 132.684,18 | 0,00 |
| Gesellschaftsteuer | 86.913,17 | 20.103,02 | 66.810,15 |
| Abschreibung | 86.821,22 | 86.821,22 | 0,00 |
| Sonstige Verwaltungskosten | 154.558,87 | 107.190,95 | 47.367,92 |
| Vertriebskosten | -5.434,70 | -1.257,05 | -4.177,65 |
| | <u>1.053.094,01</u> | <u>483.755,93</u> | <u>569.338,08</u> |

¹⁾ Die Betriebskosten stellen im Wesentlichen durchlaufende Posten dar.

Die Werbungskosten sind brutto (inklusive Umsatzsteuer) ausgewiesen.

III. Ausschüttung je Veranlagung

1. Gesamtvolumen der Veranlagung zum 31. Dezember 2003:

| | 2002 EUR | 2003 EUR | Veränderung EUR |
|--|-------------|-------------|--------------------|
| <u>Vertragssummen:</u> | | | |
| Monatszahler | 108.562.939 | 85.501.757 | -23.061.182 |
| Barzahler (ohne ATI GmbH) | 8.444.583 | 6.496.224 | -1.948.359 |
| Vermittelte Vertragssummen zum 31.12. | 117.007.522 | 91.997.981 | -25.009.541 |
| <u>Einbezahlte Summen:</u> | | | |
| Monatszahler | 73.409.621 | 58.611.463 | -14.798.158 |
| Barzahler (ohne ATI GmbH) | 8.444.583 | 6.496.224 | -1.948.359 |
| Einbezahlte Summen zum 31.12. | 81.854.204 | 65.107.687 | -16.746.517 |
| <u>Einbezahlte Kommanditeinlagen:</u> | | | |
| ATI Vermögenstreuhand GmbH | 727 | 727 | 0 |
| ATI Vermögenstreuhand GmbH treuhändig | 81.854.204 | 65.107.687 | -16.746.517 |
| Einbezahlte Kommanditeinlagen zum 31.12. | 81.854.931 | 65.108.414 | -16.746.517 |

2. Stückelung

Der Fonds ist in Kommanditeinlagen von je EUR 3.633,64 bzw in durch EUR 726,73 teilbare höhere Beträge geteilt.

3. Einnahmenüberschuss

Der Einnahmenüberschuss aus Vermietung und Verpachtung beträgt laut Einnahmen (Werbungskosten)-Überschussrechnung EUR 309.862,93.

Die Einkünfte aus Kapitalvermögen betragen:

| | | |
|---------------------------|-----|------------|
| Einnahmen endbesteuert | EUR | 933.565,40 |
| Einnahmen steuerpflichtig | EUR | 241.752,92 |

4. Ausschüttung je Veranlagung

Der Fonds tätigte im Berichtsjahr keine Ausschüttungen.

IV. Darstellung der Vermögensentwicklung je Veranlagung

1. Gesamtvermögen inklusive Darstellung der Wertermittlung

Das Gesamtvermögen zu steuerlichen Buchwerten (Zeitwerten) betrug im Geschäftsjahr 2003 rund EUR 65,0 Mio (EUR 55,5 Mio). Hinsichtlich Bewertungsmethoden verweisen wir auf Kapitel V.5.

| Vermögenswerte | stri Buchwerte EUR | Zeitwerte EUR |
|--|-----------------------------|-----------------------------|
| Veranlagungsgemeinschaften | | |
| in Immobilien | 4.360.370,05 | 4.866.872,70 |
| Wertpapiere des Anlagevermögens | 40.264.639,84 | 30.620.813,72 |
| Ottakringerstraße 72, Wien | 3.837.334,45 | 4.118.000,00 |
| Frauengasse 9 und 11, Wien, MEG-Anteil | 3.556.978,27 | 2.975.000,00 |
| Gellertgasse 29, Wien, MEG-Anteil | 938.029,32 | 729.100,00 |
| Floridusgasse 18, Wien, MEG-Anteil | 250.980,87 | 201.000,00 |
| EKZ Auwiesen, Linz | 3.520.868,24 | 3.759.000,00 |
| | <u>56.729.201,04</u> | <u>47.269.786,42</u> |
| Veranlagungsreserve gem Pkt II.E. | 8.230.751,35 | 8.230.751,35 |
| Vermögen gesamt | <u>64.959.952,39</u> | <u>55.500.537,77</u> |

2. Vermögen je Veranlagung

Bezieht man das errechnete Vermögen auf die einbezahlten Kommanditeinlagen, so ergibt sich (ohne Berücksichtigung der Valorisierung für voll einbezahlte Einlagen) je EUR 7.267,28 (ATS 100.000,00) einbezahlte Kommanditeinlage ein anteiliger steuerlicher Buchwert von EUR 7.250,71 (Vorjahr: EUR 6.778,16) bzw ein anteiliger Zeitwert von EUR 6.194,87 (Vorjahr: EUR 5.872,86).

3. Rentabilität der Veranlagung und deren Berechnungsmethode

Die Einkünfte 2003 iHv TEUR 2.030 bezogen auf das durchschnittlich einbezahlte Kapital iHv TEUR 73.482 ergeben eine Rendite von 2,8 %. Die Einkünfte 2003 bezogen auf das durchschnittliche Vermögen iHv TEUR 70.653 zu steuerlichen Buchwerten ergeben eine Rendite von 2,9 %. Die Einkünfte 2003 bezogen auf das durchschnittliche Vermögen zu Zeitwerten iHv TEUR 60.825 ergeben eine Rendite von 3,3 %.

Bei dieser Berechnung wurden die Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung iHv TEUR 310 und die Einkünfte aus Kapitalvermögen iHv TEUR 1.175 zusammengerechnet. Dabei wurden auch steuerlich unbeachtliche Werbungskosten iHv TEUR 395 sowie Veräußerungsgewinne bzw -verluste aus Finanzanlagen iHv TEUR 940 berücksichtigt. Diesbezüglich ist zu erwähnen, dass die im Geschäftsjahr erzielten Veräußerungsgewinne bzw -verluste aus Finanzanlagen zT die Realisierung von mehrjährigen stillen Reserven/Lasten umfassen.

Berücksichtigt man in obiger Berechnung zusätzlich die steuerlich unbeachtliche Wertänderung der Wertpapiere des Anlagevermögens, Liegenschaften sowie der Veranlagungsgemeinschaften in Immobilien iHv TEUR 737 ergeben sich für 2003 Renditen von 3,8 %, 3,9 % bzw 4,6 %.

V. Erläuterungen

1. Allgemeine Erläuterungen:

Als ausschließlich vermögensverwaltende Kommanditerwerbsgesellschaft ist die BODEN-INVEST Beteiligungsgesellschaft m.b.H. & Co KEG zu einer Buchführung im Sinne des Handels- und Steuerrechtes nicht verpflichtet. Das Ergebnis der Gesellschaft wird durch eine Einnahmen (Werbungskosten)-Überschussrechnung ermittelt.

Wenn daher in diesem Bericht Angaben über Vermögenswerte und Schulden gemacht werden, so erfolgen diese Angaben nicht auf Grundlage einer Bilanz, sondern aufgrund entsprechender Nebenaufzeichnungen der Gesellschaft.

2. Erläuterungen zu I.B. und II.F.:

Die allgemeinen nicht direkt zurechenbaren Werbungskosten werden entsprechend den Anschaffungskosten des Sachanlagevermögens und des Finanzanlagevermögens zwischen den Einkunftsarten Vermietung und Verpachtung und Kapitalvermögen im Verhältnis 23,13 % zu 76,87 % aufgeteilt. Mit endbesteuerten Einnahmen stehen nicht abzugsfähige Werbungskosten iHv EUR 395.443,19, mit steuerpflichtigen Einnahmen aus Kapitalvermögen stehen Werbungskosten iHv EUR 173.894,89 im Zusammenhang.

3. Erläuterungen zu II. A.:

Anschaffungskosten:

Den Anschaffungskosten der dem Fonds zugeordneten Immobilien liegen die jeweiligen Kaufverträge zugrunde.

Nebenkosten:

In den Nebenkosten sind jeweils die Grunderwerbsteuer, die Eintragungsgebühr sowie mit dem Erwerb zusammenhängende Rechtsanwalts- bzw Notarkosten enthalten. In den Nebenkosten des Objektes Floridusgasse 18, Top 13, sind zusätzlich Kosten für Leistungen der Hausverwaltung und der Treuhandschaft und für Beratungsleistungen enthalten.

Herstellungskosten:

Den Herstellungskosten der dem Fonds zuordenbaren Immobilien liegen die jeweiligen Bauverträge zugrunde.

4. Erläuterungen zu II.B.2.:

Der angegebene Buchwert der Veranlagung entspricht den Anschaffungskosten. Der Zeitwert entspricht dem vom Wirtschaftsprüfer der Gesellschaft im Rahmen des Übernahmeangebotes der WIENER STÄDTISCHE Allgemeinen Versicherung Aktiengesellschaft halbjährlich festgelegten Unternehmenswert. Der Unternehmenswert wurde zuletzt für den 30. Juni 2003 festgelegt.

5. Erläuterungen zu II. D.1. und IV. 1. und 2.:

Bewertung des Sachanlagevermögens:

Die angegebenen Buchwerte der Liegenschaften ergeben sich aufgrund der Bewertung gemäß den dafür vorgesehenen steuerrechtlichen Bestimmungen und wurden aufgrund entsprechender Nebenaufzeichnungen der Gesellschaft ermittelt.

Die Zeitwerte der Liegenschaften beruhen auf zum Bewertungszeitpunkt Februar 2002 durch einen beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen für Hochbau und Liegenschaften für gewerbliche und industrielle Zwecke erstellten Bewertungsgutachten.

Die Verkehrswerte der Liegenschaften wurden dabei als gewichteter Mittelwert aus Sachwert (Faktor 1) und Ertragswert (Faktor 1 bis 3) auf Grundlage des Liegenschaftsbewertungsgesetzes 1992 ermittelt.

Zum Bewertungszeitpunkt 17./18. September 2002 wurden für die Liegenschaften Wüstenrotplatz 1-4, 4020 Linz, sowie Ottakringer Straße 72, 1170 Wien, neue Bewertungsgutachten erstellt.

Der Verkehrswert der beiden Liegenschaften wurde dabei mittels Discounted Cash-Flow Methode errechnet. Dabei wird der Verkehrswert der Liegenschaft aus der prognostizierten Entwicklung des jährlichen Cash-Flows (Zahlungsmittelzuflüsse), welche sich aus dem Betrieb der Liegenschaft

über einen Zeitraum von 20 Jahren ergeben, ermittelt. Nach Ablauf von 20 Jahren wurde eine Veräußerung unterstellt.

Für die Verkehrswertermittlung zum 31. Dezember 2003 wurden die jeweils letzten und somit aktuellsten Bewertungsgutachten herangezogen. Es muss jedoch angemerkt werden, dass die beiden beschriebenen Bewertungsmethoden in der Bewertungsmethodik und den dabei verwendeten Prämissen stark von einander abweichen und daher die ermittelten Verkehrswerte nur bedingt miteinander vergleichbar sind. Der Verkehrswert der beiden älteren Bewertungsgutachten war bei der Liegenschaft Wüstenrotplatz 1-4 um TEUR 399 und bei der Liegenschaft Ottakringer Straße um TEUR 368 niedriger.

Bewertung des Finanzanlagevermögens:

Die Buchwerte der Wertpapiere entsprechen den Anschaffungskosten (investiertem Kapital). Die Verkehrswerte der Wertpapiere entsprechen den jeweiligen Börsenkursen zum 31. Dezember 2003.

Bewertung der sonstigen Vermögensgegenstände und Verbindlichkeiten (Veranlagungsreserve):

Die Bewertung der Forderungen, Verbindlichkeiten und Rückstellungen (Veranlagungsreserve) erfolgte entsprechend den handelsrechtlichen Vorschriften für Kapitalgesellschaften.

6. Erläuterungen zu II. D.2.

Die Rentabilität des eingesetzten Kapitals wurde bei festverzinslichen Anleihen mit Hilfe des internen Zinssatzes für den Zeitraum vom Anschaffungszeitpunkt bis zur Endfälligkeit unter Berücksichtigung vereinbarter Kupons (vor KEST) und allfälliger KEST-Abzüge (nach KEST) ermittelt.

Bei variabel verzinslichen Anleihen, thesaurierenden Investmentfonds und Aktien wurde die Rentabilität des eingesetzten Kapitals mit Hilfe des internen Zinssatzes für den Zeitraum vom Erwerbszeitpunkt bis zum 31. Dezember 2003 unter Berücksichtigung bisher eingetretener Wertänderungen sowie allfälliger bereits geflossener Kupons (vor KEST) und allfälliger KEST-Abzüge (nach KEST) ermittelt.

7. Erläuterungen zu VII:

Der im Bestätigungsvermerk verwendete Begriff "Buchführung" bezieht sich auf die gesetzlich vorgeschriebenen Ergebnisermittlungsvorschriften. Als ausschließlich vermögensverwaltende Kommanditerwerbsgesellschaft ist die BODEN-INVEST Beteiligungsgesellschaft m.b.H. & Co KEG zu einer Buchführung im Sinne des Handelsrechts nicht verpflichtet.

VI. Publizitätsbestimmungen

Die Veröffentlichung des Rechenschaftsberichtes findet gem § 10 Abs 1 Z 3 KMG in einer Broschüre, die am Sitz des Emittenten den Interessenten in ausreichender Zahl und kostenlos zur Verfügung gestellt wird, statt. Gemäß § 10 Abs 2 KMG gilt der Rechenschaftsbericht erst dann als veröffentlicht, wenn Erscheinungsdatum und Abholstelle(n) des Rechenschaftsberichts im „Amtsblatt zur Wiener Zeitung“ kundgemacht wurden.

Wien, 10. Februar 2004

Der Emittent:

BODEN-INVEST
Beteiligungsgesellschaft m.b.H. & Co KEG

Die Geschäftsführung:


Andreas Eder


Mag Christian Buchmayer

VII. Bestätigungsvermerk gem § 14 Z 4 KMG

Als Ergebnis unserer Prüfung des

**Rechenschaftsberichtes
für den Zeitraum 1. Januar bis 31. Dezember 2003**

der




**BODEN-INVEST Beteiligungs-
gesellschaft m.b.H. & Co KEG, Wien**

erteilen wir folgenden Bestätigungsvermerk gem § 14 Z 4 KMG:

"Die Buchführung und der Rechenschaftsbericht entsprechen nach unserer pflichtgemäßen Prüfung den gesetzlichen Vorschriften. Die Bewertung der Immobilien entspricht den im Prospekt und im Rechenschaftsbericht angegebenen Grundsätzen. Der Rechenschaftsbericht vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein möglichst getreues Bild der Lage der Veranlagungsgemeinschaft."

Wien, 10. Februar 2004

TPA Control
Wirtschaftsprüfung GmbH



MMag Jutta Kirchheim
Wirtschaftsprüfer

Mag Dieter Fussenegger
Steuerberater