



Rechenschaftsbericht 2003
gemäß § 14 Kapitalmarktgesetz
Schema E

BODEN-INVEST
Beteiligungsgesellschaft m.b.H. & Co.
„Kapital & Wert Sachwerte-Fonds“ KEG

1060 Wien, Schmalzhofgasse 26

TPA2/H/356215/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	5
IV. Darstellung der Vermögensentwicklung je Veranlagung	7
V. Erläuterungen	8
VI. Publizitätsbestimmungen	10
VII. Bestätigungsvermerk gem § 14 Z 4 KMG	11

I. Angaben über die Ansprüche des Anlegers

A. Liquiditätsrechnung:

<u>Mittelzuflüsse:</u>	EUR
Kommanditeinlagen	617.930,00
Verrechnung Schottenfeldgasse	10.110,88
Endbesteuerte Einkünfte aus Kapitalvermögen	549,69
Steuerpflichtige Einkünfte aus Kapitalvermögen	2.427,25
2003 bezahlte Verwaltungsaufwendungen für 2002 (§ 19 EStG)	1.975,10
Erträge aus Austritten	6.774,41
	<u>639.767,33</u>

<u>Mittelabflüsse:</u>	
Werbungskostenüberschuss aus Vermietung und Verpachtung	65.180,72
davon unbare Abschreibungen	-21.879,53
Schottenfeldgasse 86	20.183,40
Schönbrunnerstraße 266	248.982,40
ESPA Stock Europe-Property	20.179,90
Raiffeisen Centrobank AG Winner Plus Garantie 2003/2011	19.850,00
Kreditkonto Schottenfeldgasse 86	79.983,78
Kreditkonto Schönbrunnerstraße 266	34.596,24
Bankguthaben	1.983,46
Forderung Finanzamt	13.297,17
Barvorlagen	212,94
Entnahme	20.412,50
Werbungskosten Kapitalvermögen	133.404,64
Verrechnung Schönbrunnerstraße	3.379,71
	<u>639.767,33</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. Einnahmen:	
Mieteinnahmen netto	86.169,56
Betriebskosten netto	23.226,36
Sonstige Erlöse	7.847,84
Umsatzsteuerverrechnung	138.714,72
	<u>255.958,48</u>
2. Werbungskosten:	
Vertriebskosten	-176.094,34
Verwaltungskosten	-123.165,33
Abschreibungen	-21.879,53
	<u>-321.139,20</u>
Werbungskostenüberschuss aus Vermietung und Verpachtung	<u><u>-65.180,72</u></u>
davon gemeinschaftliche Einkünfte	119.540,20
davon direkt zurechenbare Werbungskosten	-184.720,92

II. Einkünfte aus Kapitalvermögen

1. Einnahmen (endbesteuert):	
Zinsenerträge	732,91
KESSt	183,22
2. Einnahmen (steuerpflichtig):	
Zinsenerträge	2.427,25
Werbungskosten	-100.525,61
	<u><u>-98.098,36</u></u>

Als ausschließlich vermögensverwaltende Kommanditerwerbsgesellschaft ist die Gesellschaft zu einer Buchführung im Sinne des Handelsrechts nicht verpflichtet. Das Ergebnis der Gesellschaft wird durch eine steuerliche Einnahmen (Werbungskosten)-Überschussrechnung ermittelt. Die oben 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 Anlagevermögens sind aufgrund der Systematik der Einnahmen (Werbungskosten)-Überschussrechnung ebenso wenig berücksichtigt wie steuerlich unbeachtliche Werbungskosten betreffend endbesteuerte Einkünfte aus Kapitalvermögen.

II. Angaben über das Vermögen

A. Veranlagung je Immobilie

Objekt	Schottenfeldgasse 86	Schönbrunnerstraße 266
a) Lage Postleitzahl; Ort Straße; Hausnummer	1070 Wien Schottenfeldgasse 86	1120 Wien Schönbrunnerstraße 266
b) Größe Grundfläche Eigentumsanteile	374 m ² 1/1	990 m ² *) 343/2026
c) Errichtungsjahr	1839, 1988 generalsaniert	2002
d) Anschaffungsjahr	2002	2002/2003
e) Anschaffungskosten, getrennt nach Kaufpreis und Nebenkosten, oder Herstellungskosten		
Kaufpreis:	1.220.903,61	650.700,00
Nebenkosten:	137.128,28	46.627,26
Anschaffungskosten:	1.358.031,89	697.327,26
f) Vermietbare Fläche Garagenstellplätze	1.088,83 m ² zzgl 48,85 m ² Terrassen keine	296,63 m ² *) 5
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	0,37 € / m ²
k) Baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung	Ensembleschutz	keine
l) Bücherrliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit sie für die Werter- mittlung von wesentlicher Bedeutung sind Art:	Pfandbestellungs- urkunde bis zum Höchstbetrag von EUR 1.337.000,00	Pfandbestellungs- urkunde bis zum Höchstbetrag von EUR 582.000,00
m) Feuerversicherung ^{*)} Versicherungssumme: Deckungsgrad:	2.312.412,00 100%	2.787.654,00 100%

')

*) Die angegebenen Zahlen beziehen sich auf das Gesamtgebäude.

*) anteilig vermietbare Fläche

B. Veranlagungen in Veranlagungsgemeinschaften in Immobilien, je Veranlagungsgemeinschaft

Der Fonds hielt im Berichtszeitraum keine Anteile an Veranlagungsgemeinschaften in Immobilien.

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

Der Fonds hielt zum 31. Dezember 2003 folgende Wertpapiere:

	investiertes Kapital EUR	Zeitwert EUR
ESPA Stock Europe-Property (Investmentfonds thesaurierend)	20.179,90	22.260,40
Raiffeisen Centrobank AG Winner Plus Garantie 2003/2011	19.850,00	20.600,00
Summe der Wertpapiere	<u>40.029,90</u>	<u>42.860,40</u>

2. Rentabilität des eingesetzten Kapitals

Die Rentabilität (eingetretene Wertänderung) der Wertpapiere beträgt seit dem Erwerbszeitpunkt durchschnittlich 7,1 % pa (keine KEST).

3. Kündigungsmöglichkeiten

Sämtliche Wertpapiere sind börsennotiert und daher grundsätzlich jederzeit veräußerbar.

E. Veranlagungsreserve

Aufgrund vorhandener Verbindlichkeiten besteht zur Zeit eine negative Veranlagungsreserve.

Summe restliche aktive Vermögenswerte	EUR 83.140,89
abzgl Verbindlichkeiten	<u>-1.708.092,24</u>
Veranlagungsreserve (negativ)	<u><u>-1.624.951,35</u></u>

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

	Gesamt	davon	davon
		Vermietung und	Kapitalvermögen
		Verpachtung	
	EUR	EUR	EUR
Geschäftsführungskosten			
BODEN-INVEST GmbH	0,00	0,00	0,00
Treuhandgebühr ATI GmbH	14.377,64	8.626,58	5.751,06
Betriebskosten ¹⁾	28.879,51	28.879,51	0,00
Gesellschaftsteuer	7.091,85	4.255,11	2.836,74
Abschreibungen	21.879,53	21.879,53	0,00
Sonstige Verwaltungskosten	88.824,74	81.404,13	7.420,61
Vertriebskosten	293.490,57	176.094,34	117.396,23
	<u>454.543,84</u>	<u>321.139,20</u>	<u>133.404,64</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

Das Gesamtvolumen des Fonds beträgt zum 31. Dezember 2003 EUR 1.722.735,00.

	31.12.2002	31.12.2003	Veränderung
	EUR	EUR	EUR
<u>Vertragssummen:</u>			
Monatszahler	7.769.640	9.607.860	1.838.220
Barzahler	983.500	1.157.500	174.000
ATI GmbH	1.000	1.000	0
Vermittelte Vertragssummen zum 31.12.	<u>8.754.140</u>	<u>10.766.360</u>	<u>2.012.220</u>
<u>Einbezahlte Summen:</u>			
Monatszahler	151.865	635.235	483.370
Barzahler	948.500	1.086.500	138.000
ATI GmbH	1.000	1.000	0
Einbezahlte Summen zum 31.12.	<u>1.101.365</u>	<u>1.722.735</u>	<u>621.370</u>
<u>Einbezahlte Kommanditeinlagen:</u>			
ATI GmbH	1.000	1.000	0
ATI GmbH treuhändig	1.100.365	1.721.735	621.370
Einbezahlte Kommanditeinlagen zum 31.12.	<u>1.101.365</u>	<u>1.722.735</u>	<u>621.370</u>

2. Stückelung

Die Treugeber können ihre Einlagen in Form von Einmalzahlungen in Höhe von mindestens EUR 1.000,00 oder in monatlichen Raten von mindestens EUR 35,00, welche bis zum Ende der Vertragslaufzeit (mind 12 Jahre, max 25 Jahre) bar zu leisten sind, erbringen.

3. Werbungskostenüberschuss

Der Werbungskostenüberschuss aus Vermietung und Verpachtung laut Einnahmen (Werbungskosten)-Überschussrechnung beträgt EUR - 65.180,72. Davon entfallen EUR - 184.720,92 auf direkt zurechenbare Werbungskosten in Form von Vertriebskosten und Treuhandgebühren.

Die direkt zurechenbaren Werbungskosten betreffen die für 2002 und 2003 bezahlten Treuhandgebühren und Vertriebskosten, die im Ausmaß der auf die Einkunftsart Vermietung und Verpachtung entfallenden Werbungskosten, somit zu 60% angesetzt werden.

Per 31. Dezember 2003 sind von den Treuhandgebühren und Vertriebskosten 2002 und 2003 noch 17,57% bzw EUR 105.513,71 (60%) offen. Diese werden den Treugebern im Veranlagungsjahr 2004 nachträglich zugerechnet.

Die Einkünfte aus Kapitalvermögen betragen:

Einnahmen endbesteuert	EUR	732,91
Einnahmen steuerpflichtig	EUR	- 2.427,25

4. Ausschüttung je Veranlagung

Der Fonds tätigte im Berichtsjahr keine Ausschüttungen, es wurden jedoch Entnahmen iHv EUR 20.412,50 vorgenommen.

IV. Darstellung der Vermögensentwicklung je Veranlagung

1. Gesamtvermögen inklusive Darstellung der Wertermittlung

Das Gesamtvermögen zu steuerlichen Buchwerten (Zeitwerten) betrug im Geschäftsjahr 2002 rund TEUR 438 (TEUR 509). Hinsichtlich Bewertungsmethoden verweisen wir auf Kapitel V.4.

Vermögenswerte	steuerlicher	Zeitwert
	Buchwert	EUR
	EUR	EUR
Wertpapiere des Anlagevermögens	40.029,90	42.860,40
Schottenfeldgasse 86	1.336.835,95	1.406.000,00
Schönbrunner Straße 266	<u>686.110,77</u>	<u>684.645,61</u>
	2.062.976,62	2.133.506,01
Veranlagungsreserve gem Pkt II.E.	<u>-1.624.951,35</u>	<u>-1.624.951,35</u>
Vermögen gesamt	<u><u>438.025,27</u></u>	<u><u>508.554,66</u></u>

2. Vermögen je Veranlagung

Bezieht man das errechnete Vermögen auf die einbezahlten Kommanditeinlagen, so ergibt sich je EUR 10.000,00 einbezahlte Kommanditeinlage ein anteiliger steuerlicher Buchwert von EUR 2.542,62 (Vorjahr: EUR 1.016,60) bzw ein anteiliger Zeitwert von EUR 2.952,02 (Vorjahr: EUR 1.575,48).

3. Rentabilität der Veranlagung und deren Berechnungsmethode

Aufgrund der im Zuge der Platzierung des Fonds angefallenen Vertriebskosten ergibt sich ein Werbungskostenüberschuss. Aufgrund der damit verbundenen negativen Renditen wird auf eine Darstellung derselben wie im Vorjahr aufgrund der mangelnden Aussagekraft verzichtet.

v. Erläuterungen

1. Allgemeine Erläuterungen:

Als ausschließlich vermögensverwaltende Kommanditerwerbsgesellschaft ist die BODEN-INVEST Beteiligungsgesellschaft m.b.H. & Co. „Kapital & Wert Sachwerte-Fonds“ 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 der Prognoserechnung für die angestrebte Verteilung der Anschaffungskosten des Sachanlagevermögens und des Finanzanlagevermögens zwischen den Einkunftsarten Vermietung und Verpachtung und Kapitalvermögen im Verhältnis 60 % zu 40 % aufgeteilt. Mit endbesteuerten Einnahmen stehen nicht abzugsfähige Werbungskosten iHv EUR 32.879,03, mit steuerpflichtigen Einnahmen aus Kapitalvermögen stehen Werbungskosten iHv EUR 100.525,61 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.

4. Erläuterungen zu 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 Juni 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 1,5 bis 2) auf Grundlage des Liegenschaftsbewertungsgesetzes 1992 ermittelt.

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.

5. Erläuterungen zu II. D.2.

Die Rentabilität des eingesetzten Kapitals wurde bei den Wertpapieren mit Hilfe des internen Zinssatzes für den Zeitraum vom Erwerbszeitpunkt bis zum 31. Dezember 2003 unter Berücksichtigung bisher eingetretener Wertänderungen ermittelt.

6. 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. „Kapital & Wert Sachwerte-Fonds“ 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, 24. Februar 2004

Der Emittent:

BODEN-INVEST
Beteiligungsgesellschaft m.b.H. & Co. „Kapital & Wert Sachwerte-Fonds“ KEG

Die Geschäftsführung:


Andreas Eder


Mag Christian Buchmayer

