



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

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

**1060 Wien, Schmalzhofgasse 26**

**TPA2/H/356202/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](mailto: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

**Horwath**

## Inhaltsverzeichnis

|   | Seite |
|---|-------|
| I. Angaben über die Ansprüche des Anlegers .....              | 1     |
| II. Angaben über das Vermögen .....                           | 3     |
| III. Ausschüttung je Veranlagung .....                        | 7     |
| IV. Darstellung der Vermögensentwicklung je Veranlagung ..... | 8     |
| V. Erläuterungen .....  | 9     |
| VI. Publizitätsbestimmungen .....                             | 11    |
| VII. Bestätigungsvermerk gem § 14 Z 4 KMG .....               | 12    |

## I. Angaben über die Ansprüche des Anlegers

### A. Liquiditätsrechnung:

| <u>Mittelzuflüsse:</u>                                | EUR          |
|---|--------------|
| Einnahmenüberschuss aus Vermietung und Verpachtung    | 113.523,50   |
| Abschreibungen  | 131.794,64   |
| Kommanditeinlagen                                     | 3.698.090,03 |
| Endbesteuerte Einkünfte aus Kapitalvermögen           | 3.885,29     |
| Steuerpflichtige Einkünfte aus Kapitalvermögen        | 51.545,41    |
| Erst 2004 zuzurechnende Einkünfte aus Kapitalvermögen | 17.396,67    |
| Tangente MEG Grenadiergasse                           | 49.672,46    |
| Ausschüttung MEG Webgasse                             | 84.866,84    |
| Kontokorrentkredite                                   | 201,23       |
| Verrechnung HV  | 43.592,37    |
| Erträge aus Austritten                                | 87.118,18    |
|   | <hr/> <hr/>  |
|   | 4.281.686,62 |
| <br><u>Mittelabflüsse:</u>                            |              |
| Schönbrunnerstraße 266                                | 162.532,27   |
| MEG Anteile Webgasse 39                               | 4.684,86     |
| Raiffeisen Centrobank AG                              | 992.500,00   |
| Bankguthaben  | 19.885,85    |
| Barvorlagen   | 2.438.255,59 |
| Kredite   | 227.262,40   |
| Werbungskosten Kapitalvermögen                        | 98.101,36    |
| Tangente MEG Webgasse                                 | 40.942,29    |
| Entnahmen von Kommanditisten                          | 297.522,00   |
|   | <hr/> <hr/>  |
|   | 4.281.686,62 |

**B. Alternativ zu A:  
Einnahmen (Werbungskosten)-Überschussrechnung  
für die Zeit vom 1. Jänner bis 31. Dezember 2003**

| <b>I. Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung</b>                   |  | EUR                      |
|--|--|--------------------------|
| <b>1. <u>Einnahmen:</u></b>  |  |                          |
| Mieteinnahmen netto  |  | 540.117,32               |
| Betriebskosten netto   |  | 177.551,62               |
| Sonstige Erlöse  |  | 15.818,92                |
| Umsatzsteuerverrechnung  |  | 320.016,02               |
|  |  | <u>1.053.503,88</u>      |
| <b>2. <u>Werbungskosten:</u></b>                                     |  |                          |
| Vertriebskosten  |  | 40.651,41                |
| Verwaltungskosten  |  | -839.905,75              |
| Abschreibungen   |  | -131.794,64              |
|  |  | <u>-931.048,98</u>       |
| <b>3. <u>Anteiliger Einnahmen- bzw Werbungskostenüberschuss:</u></b> |  |                          |
| MEG Grenadiergasse   |  | -49.672,46               |
| Sonderwerbungskosten MEG Grenadiergasse                              |  | -201,23                  |
| MEG Webgasse   |  | 40.942,29                |
|  |  | <u>-8.931,40</u>         |
|  |  | <u><u>113.523,50</u></u> |
| davon gemeinschaftliche Einkünfte                                    |  | 226.708,06               |
| davon direkt zurechenbare Werbungskosten                             |  | -113.184,56              |
| <br><b>II. Einkünfte aus Kapitalvermögen</b>                         |  |                          |
| <b>1. <u>Einnahmen (endbesteuert):</u></b>                           |  |                          |
| Zinsenerträge  |  | 5.180,36                 |
| Ausschüttungsgleiche Erträge thesaurierender Fonds                   |  | 16.589,37                |
| MEG Grenadiergasse   |  | 562,73                   |
| MEG Webgasse   |  | 243,66                   |
|  |  | <u>22.576,12</u>         |
| KESSt  |  | 4.936,15                 |
| <b>2. <u>Einnahmen (steuerpflichtig):</u></b>                        |  |                          |
| Zinsenerträge  |  | 51.545,41                |
| Ausschüttungsgleiche Erträge   |  | 22.238,02                |
| Werbungskosten   |  | -71.571,58               |
|  |  | <u>2.211,85</u>          |

Als ausschließlich vermögensverwaltende Kommanditengesellschaft 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 und Veräußerungsgewinne/-verluste aus Finanzanlagen.

## II. Angaben über das Vermögen

### A. Veranlagung je Immobilie

| Objekt   | Linzer Straße 430   | Linzer Straße 434-436                          |
|--|---|--|
| a) Lage<br>Postleitzahl; Ort<br>Straße; Hausnummer   | 1140 Wien<br>Bujattigasse 1 /<br>Linzer Straße 430  | 1140 Wien<br>Linzer Straße 434-436             |
| b) Größe<br>Grundfläche  | 2.334 m <sup>2</sup>  | 4.134 m <sup>2</sup>                           |
| c) Errichtungsjahr   | 1992  | 1991   |
| d) Anschaffungsjahr  | 1997  | 1998   |
| e) Anschaffungskosten, getrennt nach<br>Kaufpreis und Nebenkosten, oder<br>Herstellungskosten<br>Kaufpreis:<br>Nebenkosten:<br>Anschaffungskosten: | <br>4.360.370,06<br>196.216,65<br>4.556.586,71  | <br>4.687.397,82<br>261.434,57<br>4.948.832,39 |
| f) Vermietbare Fläche<br>Garagenstellplätze  | 2.362,06 m <sup>2</sup><br>34   | 2.952,78 m <sup>2</sup><br>44                  |
| g) Art der Betriebskostenverrechnung   | )   | )  |
| h) Summe der Kosten durchgeführter<br>Instandsetzungen, Instandhaltung,<br>Erhaltungsarbeiten, Verbesserungs-<br>arbeiten und Erweiterungen        | keine   | keine  |
| i) Summe der Kosten geplanter<br>Instandsetzungen, Instandhaltung,<br>Erhaltungsarbeiten, Verbesserungs-<br>arbeiten und Erweiterungen             | keine   | keine  |
| j) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht<br>unter Betriebskosten verrechnet wurden   | 2.543,55  | 3.633,64                                       |
| k) Baubehördliche Auflagen, sofern für die<br>Wortermittlung von Bedeutung   | keine   | keine  |
| l) Bücherliche Belastungen und sonstige<br>Belastungen, soweit sie für die Werter-<br>mittlung von wesentlicher Bedeutung sind<br>Art:             | eintragungsfähige<br>Pfandbestellungs-<br>urkunde bis zum<br>Höchstbetrag von<br>EUR 5,95 Mio | keine  |
| m) Feuerversicherung (Gebäudebündelversicherung)*<br>Versicherungssumme:<br>Deckungsgrad:  | <br>3.223.404,00<br>100%  | <br>4.723.734,22<br>100%                       |

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

\*) Die angegebenen Zahlen beziehen sich auf das Gesamtgebäude.

| Objekt  | Webgasse 39                         | Grenadiergasse<br>23 und 25   | Schönbrunnerstraße<br>266              |
|---|-------------------------------------|---|--|
| a) Lage<br>Postleitzahl; Ort<br>Straße; Hausnummer  | 1060 Wien<br>Webgasse 39            | 8020 Graz<br>Grenadiergasse<br>23 und 25  | 1120 Wien<br>Schönbrunnerstraße<br>266 |
| b) Größe<br>Grundfläche<br>Miteigentumsanteile  | 968 m <sup>2</sup><br>7.933/11000   | 1.088 m <sup>2</sup><br>714/1460  | 990 m <sup>2</sup><br>620/2026         |
| c) Errichtungsjahr  | 1900                                | 2000  | 2002                                   |
| d) Anschaffungsjahr   | 1998/2000/2002                      | 1998  | 2002                                   |
| e) Anschaffungskosten, getrennt nach<br>Kaufpreis und Nebenkosten, oder<br>Herstellungskosten   |                                     |   |  |
| Kaufpreis:  | 1.257.814,07                        | 302.139,78  | 1.179.100,00                           |
| Nebenkosten:  | 63.356,81                           | 73.916,05   | 76.445,07                              |
| Anschaffungskosten:   | 1.321.170,88                        | 376.055,83  | 1.255.545,07                           |
| Herstellungskosten:   |                                     | 1.348.703,28  |  |
| Subventionen  |                                     | -468.627,71   |  |
| f) Vermietbare Fläche<br>Garagenstellplätze   | 1.289,27 m <sup>2</sup> *)<br>keine | 664,77 m <sup>2</sup> *)<br>6 (anteilig)  | 532,86 m <sup>2</sup> *)<br>8          |
| g) Art der Betriebskostenverrechnung  | ')                                  | ')  | ')                                     |
| h) Summe der Kosten durchgeführter<br>Instandsetzungen, Instandhaltung,<br>Erhaltungsarbeiten, Verbesserungs-<br>arbeiten und Erweiterungen | keine                               | keine   | keine                                  |
| i) Summe der Kosten geplanter<br>Instandsetzungen, Instandhaltung,<br>Erhaltungsarbeiten, Verbesserungs-<br>arbeiten und Erweiterungen      | keine                               | keine   | keine                                  |
| j) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht<br>unter Betriebskosten verrechnet wurden  | 1.958,04                            | keine   | 0,36 € / m <sup>2</sup>                |
| k) Baubehördliche Auflagen, sofern für die<br>Wertermittlung von Bedeutung  | keine                               | keine   | keine                                  |
| l) Bücherliche Belastungen und sonstige<br>Belastungen, soweit sie für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung sind<br>Art:           | keine                               | Pfandbestellungs-<br>urkunde bis zum<br>Höchstbetrag von<br>EUR 1.863.709,37 *) | keine                                  |
| m) Gebäudebündelversicherung *)<br>Versicherungssumme:<br>Deckungsgrad:   | 4.368.049,00<br>100%                | 1.962.166,52<br>100%  | 2.787.654,00<br>100%                   |

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

\*) 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**

**1. Art des Vermögensrechts und investiertes Kapital**

Der Fonds hielt zum 31. Dezember 2003 folgende Wertpapiere:

|  | investiertes<br>Kapital<br>EUR | Zeitwert<br>EUR     |
|--|--------------------------------|---------------------|
| Argentinische Anleihen                     | 2.223.840,11                   | 523.562,88          |
| Versicherungsaktien Fonds                  | 2.205.092,23                   | 1.279.201,00        |
| Raiffeisen Centrobank AG                   |                                |                     |
| Winner Plus Garantie-Zertifikate 2003/2011 | 992.500,00                     | 1.030.000,00        |
| K&W Premium Ausgewogen                     | 762.500,00                     | 763.800,00          |
| K&W Premium Dynamisch                      | 762.500,00                     | 698.440,00          |
|  | <u>6.946.432,34</u>            | <u>4.295.003,88</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.

Die Rentabilität der thesaurierenden Investmentfonds (Anschaffungskosten iHv TEUR 3.730) beträgt seit dem Erwerbszeitpunkt durchschnittlich - 10,8 % pa.

Die Rentabilität der Winner Plus Garantie-Zertifikate (Anschaffungskosten iHv TEUR 993) beträgt seit dem Erwerbszeitpunkt 4,2 % vor bzw 4,1 % nach KEST.

### 3. Kündigungsmöglichkeiten

Die argentinischen Anleihen, die Winner Plus Garantie-Zertifikate, die zwei Miteigentumsfonds K&W Premium Dynamisch/Ausgewogen und der Versicherungsaktienfonds sind börsennotiert und daher jederzeit veräußerbar. Die Handelbarkeit der argentinischen Staatsanleihen hängt derzeit in hohem Maß von der Liquidität des Marktes ab.

### E. Veranlagungsreserve

Aufgrund vorhandener Verbindlichkeiten besteht zur Zeit eine negative Veranlagungsreserve.

|                                       |                           |
|---------------------------------------|---------------------------|
|                                       | EUR                       |
| Summe restliche aktive Vermögenswerte | 3.690.271,94              |
| abzgl Verbindlichkeiten               | <u>-4.121.172,00</u>      |
| Veranlagungsreserve (negativ)         | <u><u>-430.900,06</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            | 18.168,21           | 12.172,70         | 5.995,51         |
| Treuhandgebühr ATI GmbH      | 229.605,92          | 153.835,97        | 75.769,95        |
| Betriebskosten <sup>1)</sup> | 164.430,01          | 164.430,01        | 0,00             |
| Gesellschaftsteuer           | 45.022,05           | 30.164,77         | 14.857,28        |
| Abschreibungen               | 131.794,64          | 131.794,64        | 0,00             |
| Vorsteuer auf Investitionen  | 239.251,63          | 239.251,63        | 0,00             |
| Sonstige Verwaltungskosten   | 261.551,63          | 240.050,67        | 21.500,96        |
| Vertriebskosten              | -60.673,75          | -40.651,41        | -20.022,34       |
|                              | <u>1.029.150,34</u> | <u>931.048,98</u> | <u>98.101,36</u> |

<sup>1)</sup> 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 30.258.734,11.

|  | 2002<br>EUR   | 2003<br>EUR   | Veränderung<br>EUR |
|--|---------------|---------------|--------------------|
| <b><u>Vertragssummen:</u></b>                |               |               |                    |
| Monatszahler                                 | 61.768.210,06 | 61.345.784,91 | -422.425,15        |
| Barzahler                                    | 9.870.424,21  | 9.870.424,21  | 0,00               |
| ATI GmbH                                     | 726,73        | 726,73        | 0,00               |
| Vermittelte Vertragssummen zum 31.12.        | 71.639.361,00 | 71.216.935,85 | -422.425,15        |
| <b><u>Einbezahlte Summen:</u></b>            |               |               |                    |
| Monatszahler                                 | 16.675.842,84 | 20.387.583,10 | 3.711.740,26       |
| Barzahler                                    | 9.870.424,28  | 9.870.424,28  | 0,00               |
| ATI GmbH                                     | 726,73        | 726,73        | 0,00               |
| Einbezahlte Summen zum 31.12.                | 26.546.993,85 | 30.258.734,11 | 3.711.740,26       |
| <b><u>Einbezahlte Kommanditeinlagen:</u></b> |               |               |                    |
| ATI GmbH                                     | 726,73        | 726,73        | 0,00               |
| ATI GmbH treuhändig                          | 26.546.267,12 | 30.258.007,38 | 3.711.740,26       |
| Einbezahlte Kommanditeinlagen zum 31.12.     | 26.546.993,85 | 30.258.734,11 | 3.711.740,26       |

#### 2. Stückelung

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

#### 3. Einnahmenüberschuss

Der Einnahmenüberschuss aus Vermietung und Verpachtung laut Einnahmen (Werbungskosten)-Überschussrechnung beträgt EUR 113.523,50. Davon entfallen EUR - 113.184,56 auf direkt zurechenbare Werbungskosten in Form von Vertriebskosten und Treuhandgebühren.

Die Einkünfte aus Kapitalvermögen betragen:

|                           |     |           |
|---------------------------|-----|-----------|
| Einnahmen endbesteuert    | EUR | 22.576,12 |
| Einnahmen steuerpflichtig | EUR | 2.211,85  |

#### 4. Ausschüttung je Veranlagung

Der Fonds tätigte im Berichtsjahr keine Ausschüttungen, jedoch wurden Entnahmen iHv EUR 297.522,00 vorgenommen.

#### IV. Darstellung der Vermögensentwicklung je Veranlagung

##### 1. Gesamtvermögen inklusive Darstellung der Wertermittlung

Das Gesamtvermögen zu steuerlichen Buchwerten (Zeitwerten) betrug im Geschäftsjahr 2003 rund EUR 18,7 Mio (EUR 17,0 Mio). Hinsichtlich Bewertungsmethoden verweisen wir auf Kapitel V.4.

| Vermögenswerte                             | steuerlicher<br>Buchwert<br>EUR | Zeitwert<br>EUR             |
|--|---------------------------------|-----------------------------|
| Wertpapiere des Anlagevermögens            | 6.946.432,34                    | 4.295.003,88                |
| Linzer Straße 430, Wien                    | 4.188.206,30                    | 4.750.000,00                |
| Linzer Straße 434-436, Wien                | 4.618.530,27                    | 4.620.000,00                |
| Webgasse 39, Wien, MEG-Anteil              | 1.178.200,91                    | 1.390.333,00                |
| Grenadiergasse 23 und 25, Graz, MEG-Anteil | 990.332,87                      | 1.175.331,00                |
| Schönbrunner Straße 226                    | 1.233.057,71                    | 1.237.540,00                |
|  | <u>19.154.760,40</u>            | <u>17.468.207,88</u>        |
| Veranlagungsreserve gem Pkt II.E.          | -430.900,06                     | -430.900,06                 |
| <b>Vermögen gesamt</b>                     | <u><u>18.723.860,34</u></u>     | <u><u>17.037.307,82</u></u> |

##### 2. Vermögen je Veranlagung

Bezieht man das errechnete Vermögen auf die einbezahlten Kommanditeinlagen, so ergibt sich je EUR 7.267,28 einbezahlte Kommanditeinlage ein anteiliger steuerlicher Buchwert von EUR 4.496,93 (Vorjahr: EUR 4.165,18) bzw ein anteiliger Zeitwert von EUR 4.091,87 (Vorjahr: EUR 3.563,78).

##### 3. Rentabilität der Veranlagung und deren Berechnungsmethode

Die Einkünfte 2003 iHv TEUR 112 bezogen auf das durchschnittlich einbezahlte Kapital iHv TEUR 28.403 ergeben eine Rendite von 0,4%. Die Einkünfte 2003 bezogen auf das durchschnittliche Vermögen zu steuerlichen Buchwerten iHv TEUR 16.970 ergeben eine Rendite von 0,7%. Die Einkünfte 2003 bezogen auf das durchschnittliche Vermögen zu Zeitwerten iHv TEUR 15.028 ergeben eine Rendite von 0,7%.

Bei der Berechnung wurden die Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung iHv TEUR 114 und die Einkünfte aus Kapitalvermögen iHv TEUR 25 zusammengerechnet. Dabei wurden auch die steuerlich unbeachtlichen Werbungskosten iHv TEUR - 27 berücksichtigt.

Berücksichtigt man in obiger Berechnung bei den Einkünften 2003 zusätzlich die steuerlich unbeachtliche Wertänderung der Wertpapiere des Anlagevermögens und der Liegenschaften iHv TEUR 510 ergeben sich für 2003 Renditen von 2,2%, 3,7% bzw 4,1%.

## V. Erläuterungen

### 1. Allgemeine Erläuterungen:

Als ausschließlich vermögensverwaltende Kommanditerwerbsgesellschaft ist die BODEN-INVEST Beteiligungsgesellschaft m.b.H. & Co. „Victor“ 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 67 % zu 33 % aufgeteilt. Mit endbesteuerten Einnahmen stehen nicht abzugsfähige Werbungskosten iHv EUR 26.529,78, mit steuerpflichtigen Einnahmen aus Kapitalvermögen stehen Werbungskosten iHv EUR 71.571,58 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.

Herstellungskosten:

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

4. Erläuterungen zu II. D. 1. und 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 zu den Bewertungszeitpunkten Mai bis Juli 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 2,5) 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 thesaurierenden Investmentfonds sowie den Winner Plus Garantie-Zertifikaten mit Hilfe des internen Zinssatzes für den Zeitraum vom Erwerbszeitpunkt bis zum 31. Dezember 2003 unter Berücksichtigung bisher eingetretener Wertänderungen sowie allfälliger bereits geflossener bzw für das Wirtschaftsjahr abgegrenzter Kupons (vor und nach KEST) 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. „Victor“ 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, 7. April 2004

Der Emittent:

**BODEN-INVEST**  
**Beteiligungsgesellschaft m.b.H. & Co. „Victor“ 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. „Victor“ 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, 7. April 2004

TPA Control  
Wirtschaftsprüfung GmbH

  
MMag Jutta Kirchheim  
Wirtschaftsprüfer

  
ppa Mag Dieter Fussenegger  
Steuerberater