

**Rechenschaftsbericht 2005  
gemäß § 14 Kapitalmarktgesetz  
Schema E**

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

**1060 Wien, Schmalzhofgasse 26**

**TPA2/H/356202/RB**

**TPA Horwath Wirtschaftsprüfung GmbH  
Member of Horwath International**

**1020 Wien, Praterstraße 62-64, Tel.: +43/1/546 17-0, Fax: +43/1/546 17-505, E-Mail: [wp@tpa-horwath.com](mailto:wp@tpa-horwath.com)  
FN 121504h HG Wien; DVR 0721191; ATU 16145204**

**Österreich | Ungarn | Tschechien | Slowakei | Slowenien | Polen | Kroatien**

**[www.tpa-horwath.com](http://www.tpa-horwath.com)**

## Inhaltsverzeichnis

	Seite
I. Angaben über die Ansprüche des Anlegers .....	1
II. Angaben über das Vermögen.....	3
III. Ausschüttung je Veranlagung.....	11
IV. Darstellung der Vermögensentwicklung je Veranlagung.....	12
V. Erläuterungen .....	13
VI. Publizitätsbestimmungen.....	16
VII. Bestätigungsvermerk gem § 14 Z 4 KMG .....	17

**I. Angaben über die Ansprüche des Anlegers**

**A. Liquiditätsrechnung:**

<u>Mittelzuflüsse:</u>	EUR
Einnahmenüberschuss aus Vermietung und Verpachtung	237.766,57
Abschreibungen	234.863,61
Kommanditeinlagen	3.129.706,16
Steuerpflichtige Einkünfte aus Kapitalvermögen	27.283,81
Tangente MEG Grenadiergasse	41.429,17
Ausschüttung MEG Webgasse	71.905,73
Ausschüttung MEG Lerchenfelderstraße	5.047,42
Barvorlagen	5.833.260,00
Bankguthaben	346.607,25
Noch nicht zahlungswirksame Ausgleichsleistungen	
Mietenpool Schönbrunnerstraße	187,30
Kontokorrentkredite	242,28
2004 bezahlte, 2005 zu berücksichtigende Stückzinsen	108,03
Erträge aus Austritten	279.651,53
Anleihen Republik Argentinien	315.518,22
Raiffeisen Centrobank AG	
Winner Garantiezertifikat 2004/11	1.235.000,00
Aktien K&W Immobilienbesitz AG	741.175,68
Centausgleich	0,07
	<u>12.499.752,83</u>

<u>Mittelabflüsse:</u>	
Lerchenfelderstraße	59.152,75
Simmeringer Hauptstraße	3.073.052,73
Webgasse	351.282,59
Conwert Immobilien Invest AG	
Inhaberaktien	6.414.900,00
Eco Business Immobilien AG	
Inhaber-Stammaktien	741.172,80
Raiffeisen Centrobank AG	
Zertifikat	985.000,00
Tangente MEG Webgasse	51.852,79
Tangente MEG Lerchenfelderstraße	9.676,96
Endbesteuerete Einkünfte aus Kapitalvermögen	4.545,64
Werbungskosten Kapitalvermögen	206.494,31
Verrechnungskonto Finanzamt	6.490,04
Verrechnung Hausverwaltung	32.839,79
Entnahmen von Kommanditisten	302.434,39
Kredite	260.858,04
	<u>12.499.752,83</u>

**B. Alternativ zu A:**

**Einnahmen (Werbungskosten)-Überschussrechnung  
für die Zeit vom 1. Jänner bis 31. Dezember 2005**

**I. Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung**

EUR

<b>1. Einnahmen:</b>	
Mieteinnahmen netto	760.734,53
Betriebskosten netto	208.794,60
Sonstige Erlöse	1.785,20
Umsatzsteuerverrechnung	73.967,70
	<u>1.045.282,03</u>
<b>2. Werbungskosten:</b>	
Vertriebskosten	24.390,93
Verwaltungskosten	-616.915,48
Abschreibungen	-234.863,61
	<u>-827.388,16</u>
<b>3. Anteiliger Einnahmen- bzw Werbungskostenüberschuss:</b>	
MEG Grenadiergasse	-41.429,17
Sonderwerbungskosten MEG Grenadiergasse	-227,88
MEG Webgasse	51.852,79
MEG Lerchenfelderstraße	9.676,96
	<u>19.872,70</u>
<b><u>Einnahmenüberschuss</u></b>	<u><u>237.766,57</u></u>
davon gemeinschaftliche Einkünfte	324.617,91
davon direkt zurechenbare Werbungskosten	-86.851,34

**II. Einkünfte aus Kapitalvermögen**

<b>1. Einnahmen (endbesteuert):</b>	
Zinsenerträge	307.272,42
Ausschüttungsgleiche Erträge	76.352,12
MEG Grenadiergasse	610,87
MEG Webgasse	302,76
MEG Lerchenfelderstraße	30,10
	<u>384.568,27</u>
KESi	92.880,76
<b>2. Einnahmen (steuerpflichtig):</b>	
Zinsenerträge	27.283,81
Werbungskosten	-9.134,89
	<u>18.148,92</u>

**III. Sonstige Einkünfte**

<b>1. Einnahmen:</b>	
Einkünfte aus Spekulationsgeschäfte	15.000,00
Werbungskosten	-5.022,15
	<u>9.977,85</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 2005 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	Lerchenfelderstraße 150-154
a) Lage Postleitzahl; Ort Straße; Hausnummer	1140 Wien Bujattigasse 1 / Linzer Straße 430	1140 Wien Linzer Straße 434-436	1080 Wien Lerchenfelder- straße 150-154
b) Größe Grundfläche Miteigentumsanteile	2.334 m <sup>2</sup> 1	4.134 m <sup>2</sup> 1	1.944 m <sup>2</sup> 125/8100
c) Errichtungsjahr	1992	1991	1994
d) Anschaffungsjahr	1997	1998	2004/2005
e) Anschaffungskosten, getrennt nach Kaufpreis und Nebenkosten, oder Herstellungskosten Kaufpreis: Nebenkosten: Anschaffungskosten:	4.360.370,06 196.216,65 4.556.586,71	4.687.397,82 281.434,57 4.948.832,39	120.250,00 9.265,95 129.515,95
f) Vermietbare Fläche Garagenstellplätze	2.362,06 m <sup>2</sup> 34	2.952,78 m <sup>2</sup> 44	5.622,93 m <sup>2</sup> 66
g) Art der Betriebskostenverrechnung	1)	1)	1)
h) Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltung, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungs- arbeiten und Erweiterungen	1.454,70	5.218,56	keine
i) Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltung, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungs- arbeiten und Erweiterungen	keine	keine	keine
j) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden	2.543,56	3.633,64	keine
k) Baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung	keine	keine	keine
l) Bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit sie für die Werter- mittlung von wesentlicher Bedeutung sind Art:	eintragungsfähige Pfandbestellungs- urkunde bis zum Höchstbetrag von EUR 5,95 Mio	keine	keine
m) Feuerversicherung (Gebäudebündel- versicherung*) Versicherungssumme: Deckungsgrad:	3.348.795,00 100%	4.723.734,22 100%	11.344.933,00 100%

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

2) Die angegebenen Zahlen beziehen sich auf das Gesamtgebäude.

Objekt	Webgasse 39	Grenadlergasse 23 und 25	Schönbrunnerstraße 266
a) Lage Postleitzahl; Ort Straße; Hausnummer	1060 Wien Webgasse 39	8020 Graz Grenadlergasse 23 und 25	1120 Wien Schönbrunnerstraße 266
b) Größe Grundfläche Miteigentumsanteile	968 m <sup>2</sup> 9.733/11000 1/165	1.088 m <sup>2</sup> 714/1460	990 m <sup>2</sup> 620/2026
c) Errichtungsjahr	1900	2000	2002
d) Anschaffungsjahr	1998/2000/2002/2005	1998	2002
e) Anschaffungskosten, getrennt nach Kaufpreis und Nebenkosten, oder Herstellungskosten			
Kaufpreis:	1.577.704,07	302.139,78	1.179.100,00
Nebenkosten:	97.039,00	73.916,05	76.445,07
Anschaffungskosten:	1.674.743,07	376.055,83	1.255.545,07
Herstellungskosten:		1.348.703,28	
Subventionen		-468.627,71	
f) Vermietbare Fläche Garagenstellplätze	1.289,27 m <sup>2</sup> <sup>2)</sup> keine	664,77 m <sup>2</sup> <sup>2)</sup> 6 (anteilig)	532,86 m <sup>2</sup> <sup>2)</sup> 8
g) Art der Betriebskostenverrechnung	)	)	)
h) Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltung, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungs- arbeiten und Erweiterungen	keine	keine	keine
i) Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltung, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungs- arbeiten und Erweiterungen	keine	keine	keine
j) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden	keine	keine	2.427,48
k) Baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung	keine	keine	keine
l) Bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit sie für die Werter- mittlung von wesentlicher Bedeutung sind Art:	keine	Pfandbestellungs- urkunde bis zum Höchstbetrag von EUR 1.863.709,37 <sup>2)</sup>	keine
m) Feuerversicherung (Gebäudebündel- versicherung <sup>2)</sup> ) Versicherungssumme: ab 1.1.2006 Deckungsgrad:	4.765.912,00 4.824.068,00 100%	1.962.166,52 100%	4.509.547,00 4.564.113,00 100%

<sup>1)</sup> Die Betriebskosten werden über die Hausverwaltung direkt mit den Mietern verrechnet.

<sup>2)</sup> Die angegebenen Zahlen beziehen sich auf das Gesamtgebäude.

<sup>2)</sup> anteilig vermietbare Fläche

Objekt	Simmeringer Hauptstraße 170-172
a) Lage Postleitzahl; Ort Straße; Hausnummer	1110 Wien Simmeringer Hauptstraße 170-172
b) Größe Grundfläche Miteigentumsanteile	6.348 m <sup>2</sup> 1
c) Errichtungsjahr	1980
d) Anschaffungsjahr	2005
e) Anschaffungskosten, getrennt nach Kaufpreis und Nebenkosten, oder Herstellungskosten	
Kaufpreis:	2.828.000,00
Nebenkosten:	245.052,73
Anschaffungskosten:	3.073.052,73
Herstellungskosten:	
Subventionen	
f) Vermietbare Fläche Garagenstellplätze	3.248 m <sup>2</sup> keine
g) Art der Betriebskostenverrechnung	<sup>1)</sup>
h) Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltung, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungs- arbeiten und Erweiterungen	keine
i) Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltung, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungs- arbeiten und Erweiterungen	keine
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 (Gebäudebündel- versicherung <sup>2)</sup> )	
Versicherungssumme:	<sup>3)</sup>
Deckungsgrad:	100%

<sup>1)</sup> Die Betriebskosten werden über die Hausverwaltung direkt mit den Mietern verrechnet.

<sup>2)</sup> Die angegebenen Zahlen beziehen sich auf das Gesamtgebäude.

<sup>3)</sup> Über die Konzernmutter des Mieters wurde eine europaweite Standortversicherung abgeschlossen.

**B. Veranlagungen in Veranlagungsgemeinschaften in Immobilien, je Veranlagungsgemeinschaft**

Der Fonds hielt im Berichtszeitraum 72.664 Anteile an der ECO Business-Immobilien AG (1.a.) sowie 470.000 Anteile an der Conwert Immobilien Invest AG (1.b.).

**1.a. Emittent**

- a) Firma: ECO Business-Immobilien AG
- b) Register: FN 241364 y
- c) Rechtsform: Aktiengesellschaft
- d) Gründungsjahr: 2003
- e) Sitz / Hauptniederlassung: Albertgasse 35, 1080 Wien
- f) Gegenstand:

Der Unternehmensgegenstand umfasst gemäß § 2 der Satzung idF vom 2. Mai 2005:

- An- und Verkauf von Immobilien, insbesondere von Büro- und Geschäftsimmobilien, auch mittels Immobilienprojektgesellschaften;
- Gewerbe der Immobilienmakler;
- Gewerbe der Bauträger;
- Immobilienverwaltung;
- Investition in Immobilien;
- Sowie die Übernahme von Gesellschaftsanteilen an Gesellschaften mit gleichem oder ähnlichem Gesellschaftszweck.

Die Gesellschaft ist zu allen Geschäften und Maßnahmen berechtigt, die zur Erreichung des Gesellschaftszweckes notwendig oder nützlich erscheinen, insbesondere die unbefristete Beteiligung an anderen Gesellschaften mit gleicher oder ähnlicher Tätigkeit.

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

Als Vorstandsmitglieder wurden bestellt:

KR Friedrich Scheck, Vorsitzender, geb 15. September 1954

Mag Wolfgang Lösch, geb 30. Juli 1958

Als Mitglieder des Aufsichtsrates wurden ernannt:

Mag Franz Zwickl, Vorsitzender, geb 11. November 1953

Mag Johann Kowar, Stellvertreter des Vorsitzenden, geb 24. März 1959

Dr Alexander Schoeller, geb 25. Oktober 1958

Univ Prof Mag Dr Franz Hörmann, geb 23. März 1960

Dipl Ing Gottfried Johann Parizek, geb 2. August 1945

1.b. Emittent

- a) Firma: conwert Immobilien Invest AG
- b) Register: FN 212163 f
- c) Rechtsform: Aktiengesellschaft
- d) Gründungsjahr: 2001
- e) Sitz / Hauptniederlassung: Albertgasse 35, 1080 Wien
- f) Gegenstand:

Der Unternehmensgegenstand umfasst gemäß § 2 der Satzung idF vom 18. Mai 2005:

- An- und Verkauf von Immobilien, auch mittels Immobilienprojektgesellschaften;
- Gewerbe der Immobilienmakler;
- Gewerbe der Bauträger;
- Immobilienverwaltung;
- Investition in Immobilien;

Die Gesellschaft ist zu allen Geschäften und Maßnahmen berechtigt, die zur Erreichung des Gesellschaftszweckes notwendig oder nützlich erscheinen, insbesondere die unbefristete Beteiligung an anderen Gesellschaften mit gleicher oder ähnlicher Tätigkeit.

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

Als Vorstandsmitglieder wurden bestellt:

Dr Helmut Hardt, geb 1. Juli 1960

Günter Kerbler, geb 7. Juli 1955

Mag Johann Kowar, geb 24. März 1959

Als Mitglieder des Aufsichtsrates wurden ernannt:

Mag Franz Zwickl, Vorsitzender, geb 11. November 1953

Dr Thomas Prader, Stellvertreter des Vorsitzenden, geb 12. September 1954

Dr Klemens Braunisch, geb 9. Juni 1962

2. Buchwert der Veranlagung

Zum 31. Dezember 2005 betrug der zu Anschaffungskosten bewertete Buchwert der Veranlagungen EUR 7.156.072,80 und der Zeitwert EUR 7.686.488,88.

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 2005 folgende Wertpapiere:

	investiertes Kapital EUR	Zeitwert EUR
RT Versicherungsaktien Fonds	2.205.092,23	1.764.121,00
K&W Premium Dynamisch	1.262.480,24	1.568.652,07
RT Osteuropa Aktienfonds	1.005.387,93	1.328.837,13
RT Absolute Return Bond Fund	1.005.000,00	1.079.000,00
Raiffeisen Centrobank AG		
Winner Plus Garantie-Zertifikate 2003/11	992.500,00	1.236.700,00
Raiffeisen Centrobank AG		
Zertifikat 2005/13	985.000,00	1.141.100,00
4,375% CONWERT INVEST GMBH		
Wohnimmobilien Anleihe	974.462,00	987.460,00
K&W Premium Ausgewogen	762.500,00	910.480,00
Principal Prot CIS+NTS 2004-2010/18	704.550,00	747.600,00
ESPA Portfolio Creative	699.989,00	743.157,00
Raiffeisen Centrobank AG		
Hedge Fond Garantie Zertifikat 2004/11	298.500,00	279.750,00
	<u>10.895.461,40</u>	<u>11.786.857,20</u>

**Rentabilität des eingesetzten Kapitals**

Im Geschäftsjahr wurden argentinische Anleihen im Nominale von DEM 2 Mio (Buchwert TEUR 1.112) mit einem Verlust von TEUR 796 veräußert. Zum 31. Dezember 2005 befanden sich keine argentinischen Anleihen mehr im Vermögen der Gesellschaft.

Die Rentabilität der thesaurierenden Investmentfonds (Anschaffungskosten iHv TEUR 6.940) beträgt seit dem Erwerbszeitpunkt durchschnittlich 6,40 % pa.

Die Rentabilität der Aktien in Immobilien (Veranlagungsgemeinschaften), welche durchwegs im Kalenderjahr 2005 angeschafft wurden, beträgt seit Erwerbszeitpunkt 7,41 % (keine KEST).

Die Rentabilität des festverzinslichen Wertpapiers (Anschaffungskosten TEUR 974) beträgt seit Erwerbszeitpunkt durchschnittlich 5,58 % pa vor bzw 4,49 % pa nach KEST.

Die Rentabilität der Indexzertifikate (Anschaffungskosten TEUR 2.981) beträgt seit dem Erwerbszeitpunkt vor KEST 10,18 % pa und unter Berücksichtigung eines KEST-Abzuges iHv 25 % auf den Unterschiedsbetrag von Ausgabekurs und aktuellem Börsenkurs sowie der Zinsen 7,68 % pa.

Im Geschäftsjahr wurde das Investmentzertifikat der Raiffeisen Centrobank AG mit Anschaffungskosten iHv TEUR 985 zu einem Erlös abzüglich Spesen und KEST iHv TEUR 1.179 verkauft. Dabei wurde eine Rendite nach der internen Zinsfußmethode von 30,25 % erzielt.

Alle an der K & W Immobilienbesitz AG gehaltenen Aktien mit Anschaffungskosten iHv TEUR 600 wurden im Berichtsjahr um TEUR 741 veräußert. Dabei wurde eine Rendite nach der internen Zinsfußmethode von 23,18 % erzielt (keine KEST).

## 2. Kündigungsmöglichkeiten

Die Zertifikate, die Miteigentumsfonds und der Versicherungsaktienfonds sind börsennotiert und daher jederzeit veräußerbar.

## E. Veranlagungsreserve

Aufgrund vorhandener Verbindlichkeiten besteht zur Zeit eine negative Veranlagungsreserve.

	EUR
Summe restliche aktive Vermögenswerte	340.009,60
abzgl Verbindlichkeiten	<u>-9.512.864,10</u>
Veranlagungsreserve (negativ)	<u><u>-9.172.854,50</u></u>

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

	EUR	Vermietung und Verpachtung EUR	Kapitalvermögen und Spekulationsgeschäfte EUR
Geschäftsführungskosten			
BODEN-INVEST GmbH	18.168,21	8.902,42	9.265,79
Treuhandgebühr ATI GmbH	227.025,05	111.242,27	115.782,78
Betriebskosten <sup>1)</sup>	217.452,27	217.452,27	0,00
Gesellschaftsteuer	30.205,77	14.800,83	15.404,94
Abschreibungen	234.863,61	234.863,61	0,00
Sonstige Verwaltungskosten	355.944,97	264.517,69	91.427,28
Vertriebskosten	-49.777,41	-24.390,93	-25.386,48
	<u>1.033.882,47</u>	<u>827.388,16</u>	<u>206.494,31</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 2005 EUR 37.028.563,26.

	2004 EUR	2005 EUR	Veränderung EUR
<b><u>Vertragssummen:</u></b>			
Monatszahler	61.045.791,46	59.355.014,33	-1.690.777,13
Barzahler	9.870.424,21	9.841.355,08	-29.069,13
ATI GmbH	726,73	726,73	0,00
Vermittelte Vertragssummen zum 31.12.	<u>70.916.942,40</u>	<u>69.197.096,14</u>	<u>-1.719.846,26</u>
<b><u>Einbezahlte Summen:</u></b>			
Monatszahler	23.995.061,28	27.186.481,38	3.191.420,10
Barzahler	9.870.424,28	9.841.355,15	-29.069,13
ATI GmbH	726,73	726,73	0,00
Einbezahlte Summen zum 31.12.	<u>33.866.212,29</u>	<u>37.028.563,26</u>	<u>3.162.350,97</u>
<b><u>Einbezahlte Kommanditeinlagen:</u></b>			
ATI GmbH	726,73	726,73	0,00
ATI GmbH treuhändig	33.865.485,56	37.027.836,53	3.162.350,97
Einbezahlte Kommanditeinlagen zum 31.12.	<u>33.866.212,29</u>	<u>37.028.563,26</u>	<u>3.162.350,97</u>

#### 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 237.766,57. Davon entfallen EUR - 86.851,34 auf direkt zurechenbare Werbungskosten in Form von Vertriebskosten und Treuhandgebühren.

Die Einkünfte aus Kapitalvermögen betragen:

Einnahmen endbesteuert	EUR 384.568,27
Einnahmen steuerpflichtig	EUR 18.148,92

Die sonstigen Einkünfte aus Spekulationsgeschäften betragen EUR 9.977,85.

#### 4. Ausschüttung je Veranlagung

Der Fonds tätigte im Berichtsjahr keine Ausschüttungen, jedoch wurden Entnahmen iHv EUR 302.434,39 vorgenommen.

**IV. Darstellung der Vermögensentwicklung je Veranlagung**

**1. Gesamtvermögen inklusive Darstellung der Wertermittlung**

Das Gesamtvermögen zu steuerlichen Buchwerten (Zeitwerten) betrug im Geschäftsjahr 2005 rund EUR 24,1 Mio (EUR 27,3 Mio). Hinsichtlich Bewertungsmethoden verweisen wir auf Kapitel V.4.

Vermögenswerte	steuerlicher Buchwert EUR	Zeitwert EUR
<b>Veranlagungsgemeinschaften</b>		
in Immobilien	7.156.072,80	7.686.488,88
Wertpapiere des Anlagevermögens	10.895.461,40	11.786.857,20
Linzer Straße 430, Wien	4.074.858,48	4.835.600,00
Linzer Straße 434-436, Wien	4.498.271,95	4.652.200,00
Webgasse 39, Wien, MEG-Anteil	1.462.854,72	1.843.870,00
Grenadiergasse 23 und 25, Graz, MEG-Anteil	882.677,35	1.211.300,00
Schönbrunner Straße 226	1.203.074,57	1.206.030,00
Lerchenfelderstraße 150-154	127.451,07	143.870,00
Simmeringer Hauptstraße 170-172	2.969.983,76	3.070.000,00
	<u>33.270.706,10</u>	<u>36.436.216,08</u>
Veranlagungsreserve gem Pkt II.E.	<u>-9.172.854,50</u>	<u>-9.172.854,50</u>
<b>Vermögen gesamt</b>	<u><u>24.097.851,60</u></u>	<u><u>27.263.361,58</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 4.729,48 (Vorjahr: EUR 4.570,30) bzw ein anteiliger Zeitwert von EUR 5.350,75 (Vorjahr: EUR 4.607,20).

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

Die Einkünfte 2005 iHv TEUR -197 bezogen auf das durchschnittlich einbezahlte Kapital iHv TEUR 35.447 ergeben eine Rendite von -0,56%. Die Einkünfte 2005 bezogen auf das durchschnittliche Vermögen zu steuerlichen Buchwerten iHv TEUR 22.698 ergeben eine Rendite von -0,87%. Die Einkünfte 2005 bezogen auf das durchschnittliche Vermögen zu Zeitwerten iHv TEUR 24.367 ergeben eine Rendite von -0,81%.

Bei der Berechnung wurden die Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung iHv TEUR 238, die Einkünfte aus Kapitalvermögen iHv TEUR 403 und die sonstigen Einkünfte iHv TEUR 10 zusammengerechnet. Dabei wurden auch die steuerlich unbeachtlichen Werbungskosten iHv TEUR - 192, Veräußerungsgewinne iHv TEUR 141 sowie Veräußerungsverluste aus Finanzanlagen iHv TEUR - 796 berücksichtigt. Diesbezüglich sei zu erwähnen, dass die im Geschäftsjahr erzielten Veräußerungsverluste aus dem Verkauf der restlichen Anleihen der Republik Argentinien zur Gänze aus der Realisierung von mehrjährigen stillen Lasten resultieren.

Berücksichtigt man in obiger Berechnung bei den Einkünften 2005 zusätzlich die steuerlich unbeachtliche Wertänderung der Wertpapiere des Anlagevermögens, der Liegenschaften sowie der Veranlagungsgemeinschaften iHv TEUR 2.994 ergeben sich für 2005 Renditen von 7,89%, 12,32% bzw 11,48%.

Veräußerungsverluste iHv TEUR 796 bzw Wertänderungen beim Finanzanlagevermögen iHv TEUR 795 stehen im Zusammenhang mit den Anleihen der Republik Argentinien. Durch ihren Verkauf wurden durch die Zahlungsunfähigkeit der Republik Argentinien verursachte alte Lasten realisiert. Lässt man diese unberücksichtigt, so ergeben sich Renditen iHv 1,69 %, 2,64 % und 2,46 %.

## 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 49 % zu 51 % aufgeteilt. Mit endbesteuerten Einnahmen stehen nicht abzugsfähige Werbungskosten iHv EUR 192.337,28, mit steuerpflichtigen Einnahmen aus Kapitalvermögen stehen Werbungskosten iHv EUR 9.134,89 und mit steuerpflichtigen Spekulationseinkünften stehen Werbungskosten iHv EUR 5.022,15 in 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, Vermittlungshonorare sowie mit dem Erwerb zusammenhängende Rechtsanwalts-, Notar- bzw sonstige Beratungskosten 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. Die Verkehrswerte entsprechen den jeweiligen Börsenkursen zum 31. Dezember 2005.

5. 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 Oktober 2004 bzw. Juni 2005, 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 2,5) auf Grundlage des Liegenschaftsbewertungsgesetzes 1992 ermittelt.

Beim ersteigerten Objekt in der Lerchenfelderstraße liegt ein Gutachten aus Oktober 2004 zugrunde. Bei diesem wurde lediglich der Ertragswert berücksichtigt sowie ein pauschaler Abschlag von 20 % als Ausgleich für den relativ kleinen Anteil an der Miteigentumsgesellschaft angesetzt.

Bewertung des Finanzanlagevermögens:

Die Buchwerte der Wertpapiere entsprechen den Anschaffungskosten (investiertem Kapital). Die Verkehrswerte der Wertpapiere entsprechen den jeweiligen Börsenkursen zum 31. Dezember 2005.

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 den thesaurierenden Investmentfonds sowie den Zertifikaten mit Hilfe des internen Zinssatzes für den Zeitraum vom Erwerbszeitpunkt bis zum 31. Dezember 2005 unter Berücksichtigung bisher eingetretener Wertänderungen sowie allfälliger bereits geflossener bzw für das Wirtschaftsjahr abgegrenzter Kupons (vor und nach KEST) ermittelt. Bei den Zertifikaten wurde zusätzlich ein KEST-Abzug iHv 25 % für den positiven Unterschiedsbetrag zwischen aktuellem Börsekurs und Ausgabekurs iHv TEUR 106 berücksichtigt.

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. „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, 8. Juni 2006

Der Emittent:

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

Die Geschäftsführung:

  
Andreas Eder

  
Mag Albrecht Pierer

**VII. Bestätigungsvermerk gem § 14 Z 4 KMG**

Als Ergebnis unserer Prüfung des

**Rechenschaftsberichtes  
für den Zeitraum 1. Januar bis 31. Dezember 2005**

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, 8. Juni 2006

TPA Horwath Wirtschaftsprüfung GmbH



MMag Jutta Kirchheim  
Wirtschaftsprüfer und Steuerberater



Manuela Ponesch-Urbaneck  
Steuerberater