

Bericht über die
Prüfung des Jahresabschlusses
zum 31. Dezember 2018

der

Perchtoldsdorfer Immobilien GmbH

2380 Perchtoldsdorf, Marktplatz 11



extra Wirtschaftsprüfungs und Steuerberatungs GmbH

Inhaltsverzeichnis

Prüfungsvertrag und Auftragsdurchführung	1 - 2
Rechtliche Verhältnisse	3 - 4
Steuerliche Verhältnisse	5
Wirtschaftliche Verhältnisse	6 - 10
Aufgliederung und Erläuterung von wesentlichen Posten des Jahresabschlusses	11
Rechnungswesen	12
Zusammenfassung des Prüfungsergebnisses	13 - 14
Bestätigungsvermerk	15 - 17

Beilagen:

Jahresabschluss	
Bilanz zum 31. Dezember 2018	I
Gewinn- & Verlustrechnung für 2018	II
Anhang	III
Lagebericht	IV
Allgemeine Auftragsbedingungen für Wirtschaftstreuhandberufe (AAB) 2018	

Perchtoldsdorfer Immobilien GmbH

An die Mitglieder der Geschäftsführung der
Perchtoldsdorfer Immobilien GmbH
Perchtoldsdorf

Wir haben die Prüfung des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2018 der

Perchtoldsdorfer Immobilien GmbH
Perchtoldsdorf,
(im Folgenden auch kurz "Gesellschaft" genannt)

abgeschlossen und erstatten über das Ergebnis dieser Prüfung den folgenden **Bericht**:

Prüfungsvertrag und Auftragsdurchführung

In der Generalversammlung vom 21. März 2018 der Perchtoldsdorfer Immobilien GmbH, Perchtoldsdorf, wurden wir zum Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr 2018 gewählt. Die Gesellschaft, vertreten durch die Geschäftsführung, schloss mit uns einen **Prüfungsvertrag**, den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2018 unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht gemäß den §§ 269 ff UGB zu prüfen.

Bei der Gesellschaft handelt es sich um eine **kleine Kapitalgesellschaft** iSd § 221 UGB.

Es handelt sich um eine **Prüfung** infolge einer Novelle der **NÖ Gemeindeordnung 1973** vom April 2012 wonach Gemeinden gemäß **§ 68 a NÖ Gemeindeordnung** für ausgegliederte Unternehmungen mit eigener Rechtspersönlichkeit, die unter einem beherrschenden Einfluss stehen, unabhängig der Größenmerkmale nach § 221 UGB, einen Abschlussprüfer gem. § 268 Abs 4 UGB zu bestellen haben.

Bei der gegenständlichen Prüfung handelt es sich somit um eine **Pflichtprüfung**.

Diese **Prüfung erstreckte sich darauf**, ob bei der Erstellung des Jahresabschlusses die gesetzlichen Vorschriften und die ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages beachtet wurden.

Der Lagebericht ist darauf zu prüfen, ob er mit dem Jahresabschluss in Einklang steht und ob die sonstigen Angaben im Lagebericht keine falsche Vorstellung von der Lage des Unternehmens erwecken.

Bei unserer Prüfung beachteten wir die in Österreich geltenden **gesetzlichen Vorschriften** und die **berufsüblichen Grundsätze** ordnungsgemäßer Durchführung von Abschlussprüfungen. Wir weisen darauf hin, dass die Abschlussprüfung mit hinreichender Sicherheit die Richtigkeit des Abschlusses gewährleisten soll. Eine absolute Sicherheit lässt sich nicht erreichen, weil jedem Rechnungslegungs- und internen Kontrollsystem die Möglichkeit von Fehlern immanent ist und auf Grund der stichprobengestützten Prüfung ein unvermeidbares Risiko besteht, dass wesentliche Fehldarstellungen im Jahresabschluss unentdeckt bleiben. Die Prüfung erstreckte sich nicht auf Bereiche, die üblicherweise den Gegenstand von Sonderprüfungen bilden.

Wir führten die Prüfung mit Unterbrechungen von Juli bis September 2019 beim Klienten und in unserer Kanzlei durch. Die Prüfung wurde mit dem Datum dieses Berichts materiell abgeschlossen.

Für die ordnungsgemäße Durchführung des Auftrages ist Mag. Werner Rieger-Wolf, PMBA Wirtschaftsprüfer, **verantwortlich**.

Grundlage für unsere Prüfung ist der mit der Gesellschaft abgeschlossene Prüfungsvertrag, bei dem die von der Kammer der Steuerberater und Wirtschaftsprüfer herausgegebenen "Allgemeinen **Auftragsbedingungen** für Wirtschaftstreuhandberufe (AAB 2018)" einen integrierten Bestandteil bilden. Diese Auftragsbedingungen gelten nicht nur zwischen der Gesellschaft und dem Abschlussprüfer, sondern auch gegenüber Dritten. Bezüglich unserer Verantwortlichkeit und Haftung als Abschlussprüfer gegenüber der Gesellschaft und gegenüber Dritten kommt § 275 UGB zur Anwendung.

Rechtliche Verhältnisse:

Firma: Perchtoldsdorfer Immobilien GmbH

Sitz: Perchtoldsdorf

Geschäftsanschrift: 2380 Perchtoldsdorf, Marktplatz 11

Unternehmensgegenstand: Verwaltung von Liegenschaften

Geschäftsjahr: 1.1.2018 bis 31.12.2018

Rechtsform: Gesellschaft mit beschränkter Haftung

Gesellschaftsgröße: "klein" im Sinne des § 221 UGB

Firmenbuch: LG Wiener Neustadt, FN 294226k

Stammkapital: € 35.000,00

Gesellschafter	Anteil in €	Anteil in %
Marktgemeinde Perchtoldsdorf	35.000,00	100

Geschäftsführer:	Name	seit	bis
	Dr. Michael Bartmann	16.7.2018	
	Martin Schuster	20.6.2007	16.7.2018

Prokuristen:	Name	seit	bis
	Dr. Michael Bartmann	31.7.2007	16.7.2018
	Gerhard Rauchenwald	16.7.2018	

Vertretung: Die Gesellschaft wird vom Geschäftsführer und Prokuristen selbständig vertreten.

Generalversammlung:

Gesellschafterbeschluss im Umlaufweg:

- Feststellung des Jahresabschlusses 2017

- Beschlussfassung über die Gewinnverwendung:

Der Bilanzgewinn 2017 in Höhe von € 225.268,68 wird zur Gänze auf neue Rechnung vorgetragen.

- Dem Geschäftsführer wird die Entlastung erteilt.

Steuerliche Verhältnisse:

Finanzamt: Finanzamt Baden Mödling

Steuernummer: 166/4388

Steuerliche Vertretung: Mag. Lukas Hübl
Compendium Steuerberatung
Franz Breitenecker Gasse 12
2380 Perchtoldsdorf

Art der Gewinnermittlung: gemäß § 5 (1) EStG 1988

Veranlagungen: Die Veranlagungen für 2017 erfolgte am 3.7.2019.

Rechtsmittel: Zum Bilanzstichtag waren keine Rechtsmittel anhängig.

Am 16.4.2018 wurde schriftlich Selbstanzeige betreffend Körperschaftsteuer für 2008 bis 2015 erstattet und berichtigte Erklärungen und Bilanzen für diese Jahre eingebracht. Für die Jahre 2012 bis 2015 wurde eine Wiederaufnahme durchgeführt und im Dezember 2018 bzw. Jänner 2019 veranlagt.

Am 7.5.2018 wurde eine Selbstanzeige betreffend die Umsatzsteuer 2016 eingebracht. Die Veranlagung für 2016 erfolgte am 25.1.2019. Die Niederschrift über die Außenprüfung für 2012 bis 2016 ist datiert mit 14.12.2018.

Vermögenslage

	31.12.2018 T€	%	31.12.2017 T€	%	Veränderg. T€	%
kurzfristiges Umlaufvermögen						
Vorräte	17,5	0,0	3,2	0,0	14,3	454,5
Lieferforderungen	63,0	0,2	315,4	0,7	-252,4	-80,0
Forderungen gegenüber Gesellschaftern	110,7	0,3	3.293,0	7,2	-3.182,3	-96,6
sonstige Forderungen	256,8	0,6	427,2	0,9	-170,4	-39,9
	<u>448,0</u>	1,1	<u>4.038,8</u>	8,8	<u>-3.590,8</u>	-88,9
kurzfristiges Fremdkapital						
kurzfristige Rückstellungen	165,2	0,4	208,8	0,5	-43,6	-20,9
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	2.545,5	6,0	2.266,7	5,0	278,8	12,3
erhaltene Anzahlungen	40,3	0,1	405,2	0,9	-364,9	-90,1
Lieferverbindlichkeiten	1.318,0	3,1	2.214,8	4,8	-896,8	-40,5
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	181,2	0,4	104,5	0,2	76,7	73,4
sonstige Verbindlichkeiten	9,6	0,0	128,5	0,3	-118,9	-92,6
Rechnungsabgrenzungsposten	182,7	0,4	428,2	0,9	-245,5	-57,3
	<u>4.442,4</u>	10,4	<u>5.756,5</u>	12,6	<u>-1.314,1</u>	-22,8
Working Capital (Netto-Umlaufvermögen)	-3.994,4	-9,4	-1.717,7	-3,8	-2.276,7	132,5
Anlagevermögen						
Immaterielles Vermögen	30,0	0,1	32,0	0,1	-2,0	-6,3
Sachanlagen	40.825,6	95,7	41.666,3	91,1	-840,7	-2,0
	<u>40.855,6</u>	95,8	<u>41.698,3</u>	91,2	<u>-842,7</u>	-2,0
langfristiges Umlaufvermögen						
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	167,3	0,4	0,0	0,0	167,3	k. A.
Forderungen gegenüber Gesellschaftern	1.178,2	2,8	0,0	0,0	1.178,2	k. A.
	<u>1.345,5</u>	3,2	<u>0,0</u>	0,0	<u>1.345,5</u>	k. A.
langfristiges Fremdkapital						
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	33.774,4	79,2	35.096,9	76,7	-1.322,5	-3,8
Lieferverbindlichkeiten	60,5	0,1	170,2	0,4	-109,7	-64,5
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	2.619,5	6,1	2.822,8	6,2	-203,3	-7,2
sonstige Verbindlichkeiten	599,3	1,4	629,0	1,4	-29,7	-4,7
	<u>37.053,7</u>	86,9	<u>38.718,9</u>	84,7	<u>-1.665,3</u>	-4,3
Reinvermögen (Eigenkapital)	<u>1.153,0</u>	2,7	<u>1.261,6</u>	2,8	<u>-108,7</u>	-8,6

Finanzlage - Geldflussrechnung nach Fachgutachten KFS BW2

	2018 T€	2017 T€
1. Ergebnis vor Steuern	-99,6	590,2
2. Abschreibungen/Zuschreibungen auf Vermögensgegenstände des Investitionsbereichs		
a. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	1.027,1	1.021,8
b. Auflösung Investitionszuschüsse	-42,3	-40,1
	984,7	981,6
3. Gewinn/Verlust aus dem Abgang von Vermögensgegenständen des Investitionsbereichs		
a. Erträge aus dem Abgang von Anlagevermögen (ohne Finanzanlagen)	-178,1	-781,2
b. Verluste aus dem Abgang von Anlagevermögen (ohne Finanzanlagen)	0,0	46,2
	-178,1	-734,9
4. Geldfluss aus dem Ergebnis	707,0	836,9
5. Zunahme/Abnahme der Vorräte, Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva		
a. Vorräte	-14,3	9,5
b. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	85,1	2.074,5
c. sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände	2.196,0	125,8
	2.266,8	2.209,7
6. Zunahme/Abnahme von Rückstellungen		
a. sonstige Rückstellungen	-43,6	38,3
7. Zunahme/Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva		
a. erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	-364,9	-228,8
b. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	-1.006,5	203,2
c. sonstige Verbindlichkeiten	-148,6	-276,8
d. passive Rechnungsabgrenzungsposten	-245,5	-16,2
	-1.765,5	-318,6
8. Netto-Geldfluss aus dem Ergebnis vor Steuern	1.164,6	2.766,2
9. Zahlungen für Steuern		
a. Steuern vom Einkommen	-1,7	-37,0
b. sonstige Forderungen aus Ertragsteuerverrechnung	-21,4	0,0
c. Rückstellungen für Steuern vom Einkommen	0,0	33,3
	-23,2	-3,7
10. Netto-Geldfluss aus laufender Geschäftstätigkeit	1.141,5	2.762,5
11. Einzahlungen aus Anlagenabgang (ohne Finanzanlagen)		
a. Erlös aus Anlagenverkauf	376,0	2.504,6
b. Erlös aus Anlagenverkauf	0,0	261,0
	376,0	2.765,6

12. Auszahlungen für Anlagenzugang (ohne Finanzanlagen)		
a. Zugänge lt Anlagenspiegel	-382,2	-2.429,5
13. Investitionszuschüsse	<u>35,0</u>	<u>0,0</u>
14. Netto-Geldfluss aus der Investitionstätigkeit	28,8	336,1
15. Einzahlungen/Auszahlungen für die Aufnahme/Tilgung von Finanzkrediten	<u>-1.170,3</u>	<u>-3.109,3</u>
16. Netto-Geldfluss aus der Finanzierungstätigkeit	<u>-1.170,3</u>	<u>-3.109,3</u>
17. Netto-Geldfluss gesamt	0,0	-10,7
18. Finanzmittelbestand am Beginn der Periode	<u>0,0</u>	<u>10,7</u>
19. Finanzmittelbestand am Ende der Periode	<u><u>0,0</u></u>	<u><u>0,0</u></u>

Ertragslage

	2018 T€	%	2017 T€	%	Veränderg. T€	%
Umsatzerlöse	2.023,3	99,3	2.036,7	100,5	-13,3	-0,7
Bestandsveränderungen	14,3	0,7	-9,5	-0,5	23,8	k. A.
Betriebsleistung	2.037,6	100,0	2.027,2	100,0	10,5	0,5
Aufwendungen für Material und sonstige bezogene Leistungen	-6,5	0,3	18,1	-0,9	-24,6	k. A.
Rohertrag I	2.031,2	99,7	2.045,3	100,9	-14,1	-0,7
Rohertrag II	2.031,2	99,7	2.045,3	100,9	-14,1	-0,7
sonstige betriebliche Erträge	372,8	18,3	1.048,5	51,7	-675,7	-64,5
sonstige betriebliche Aufwendungen	-1.202,2	59,0	-1.203,3	59,4	1,2	0,1
Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen (EBITDA)	1.201,8	59,0	1.890,4	93,3	-688,7	-36,4
Abschreibungen	-984,7	48,3	-981,6	48,4	-3,1	-0,3
Finanzerträge	10,0	0,5	13,9	0,7	-3,9	-27,9
Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	227,1	11,1	922,7	45,5	-695,6	-75,4
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-326,7	16,0	-332,5	16,4	5,8	1,8
Ergebnis vor Steuern (EBT)	-99,6	-4,9	590,2	29,1	-689,8	k. A.
Steuern vom Einkommen	-1,7	0,1	-37,0	1,8	35,3	95,4
Jahresfehlbetrag/-überschuss	-101,3	-5,0	553,2	27,3	-654,5	k. A.

Kennzahlen gemäß Unternehmensreorganisationsgesetz (URG)

Ermittlung der Eigenmittelquote gemäß § 23 URG:

	2018 EUR	2017 EUR
Eigenkapital laut Bilanz	158.922,09	260.268,68
Gesamtkapital (§224 Abs. 3 UGB)	42.649.018,17	45.737.101,82
- von den Vorräten absetzbare Anzahlungen	0,00	0,00
- Investitionszuschüsse	-994.033,34	-1.001.378,84
= Gesamtkapital	41.654.984,83	44.735.722,98

Eigenmittelquote gemäß § 23 URG:

$\frac{\text{Eigenkapital} \times 100}{\text{Gesamtkapital}}$	=	0,4 %	0,6 %
---	---	-------	-------

Ermittlung der fiktiven Schuldentilgungsdauer gemäß § 24 URG:

	2018 EUR	2017 EUR
Rückstellungen	165.175,15	208.778,13
+ Verbindlichkeiten	41.148.149,32	43.838.485,07
- sonstige Wertpapiere und Anteile	0,00	0,00
- von den Vorräten absetzbare Anzahlungen	0,00	0,00
- liquide Mittel	0,00	0,00
= effektives Fremdkapital	41.313.324,47	44.047.263,20
Ergebnis vor Steuern (Summe aus Z 7 und Z 10)	-99.634,59	590.151,57
- auf die gewöhnliche Geschäftstätigkeit entfallende Steuern vom Einkommen	1.712,00	36.978,96
+ Abschreibungen auf das Anlagevermögen und Verluste aus dem Abgang von Anlagevermögen	1.027.063,02	1.068.010,25
- Zuschreibungen zum Anlagevermögen und Gewinne aus dem Abgang von Anlagevermögen	-178.125,26	-781.156,16
- Auflösung Investitionszuschüsse	-42.345,50	-40.142,86
+/- Veränderung langfristiger Rückstellungen	0,00	0,00
= Mittelüberschuss aus der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	705.245,67	799.883,84

Fiktive Schuldentilgungsdauer gemäß § 24 URG:

$\frac{\text{(effektives) Fremdkapital}}{\text{Mittelüberschuss d. gew. Geschäftstätigkeit}}$	=	58,6 Jahre	55,1 Jahre
---	---	------------	------------

Nach § 22 des URG wird Reorganisationsbedarf vermutet, wenn die Eigenmittelquote weniger als 8 % und die fiktive Schuldentilgungsdauer mehr als 15 Jahre beträgt.

Aufgliederung und Erläuterung von wesentlichen Posten des Jahresabschlusses

Perchtoldsdorfer Immobilien GmbH

Alle erforderlichen Aufgliederungen und Erläuterungen von wesentlichen Posten des Jahresabschlusses sind im Anhang des Jahresabschlusses enthalten. Wir verweisen daher auf die entsprechenden Angaben der Geschäftsführung im Anhang des Jahresabschlusses. Gesonderte Erläuterungen gemäß § 273 Abs 1 UGB waren daher nicht erforderlich.

Das Rechnungswesen wird am Sitz der Gesellschaft geführt. Für die Finanzbuchhaltung, Kostenrechnung, Materialwirtschaft und Fakturierung wird die Software KIM der Marktgemeinde Perchtoldsdorf eingesetzt.

Die Bilanzierung und Anlagenbuchhaltung wird vom Steuerberater der Gesellschaft über die Standardsoftware BMD durchgeführt.

Der Kontenrahmen der Finanzbuchhaltung orientiert sich am Österreichischen Einheitskontenrahmen.

Die von uns im Zuge der Prüfung angeforderten Belege und Unterlagen standen jederzeit zur Verfügung.

Unsere Prüfungshandlungen waren auf die Einhaltung der Vorschriften der §§ 189 und 190 UGB abgestellt, wonach insbesondere die Eintragungen in Büchern und die sonst erforderlichen Aufzeichnungen **vollständig, richtig, zeitgerecht** und **geordnet** vorzunehmen sind, die Buchführung so beschaffen sein muss, dass sie einem sachverständigen Dritten innerhalb angemessener Zeit einen Überblick über die Geschäftsvorfälle und über die Lage des Unternehmens vermitteln kann und Geschäftsvorfälle sich in ihrer Entstehung und Abwicklung verfolgen lassen.

Wir haben uns von der Ordnungsmäßigkeit des Buchführungssystems und dessen Handhabung sowie von der Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung gemäß der §§ 189 und 190 UGB überzeugt.

Feststellungen zur Gesetzmäßigkeit von Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht

Bei unseren Prüfungshandlungen stellten wir die Einhaltung der gesetzlichen Vorschriften und der Grundsätze ordnungsmäßiger **Buchführung** fest.

Im Rahmen unseres risiko- und kontrollorientierten Prüfungsansatzes haben wir - soweit wir dies für unsere Prüfungsaussage für notwendig erachteten - die internen Kontrollen in Teilbereichen des Rechnungslegungsprozesses in die Prüfung einbezogen.

Hinsichtlich der Gesetzmäßigkeit des **Jahresabschlusses** verweisen wir auf unsere Ausführungen im Bestätigungsvermerk.

Der **Lagebericht** entspricht nach unserer abschließenden Beurteilung den gesetzlichen Vorschriften.

Erteilte Auskünfte

Die gesetzlichen Vertreter erteilten die von uns verlangten Aufklärungen und Nachweise. Eine unterfertigte Vollständigkeitserklärung haben wir zu unseren Akten genommen.

Nachteilige Veränderungen der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage und wesentliche Verluste

Im Folgenden wird über nachteilige Veränderungen der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage bzw. wesentliche Verluste, die das Jahresergebnis nicht unwesentlich beeinflusst haben, berichtet:

Stellungnahme zu Tatsachen nach § 273 Abs 2 und Abs 3 UGB (Ausübung der Redepflicht)

Bei Wahrnehmung unserer Aufgaben als Abschlussprüfer haben wir folgende Tatsachen festgestellt und dies am 5. September 2019 der Geschäftsführung mitgeteilt.

Die Voraussetzungen für die **Vermutung eines Reorganisationsbedarfs** (§ 22 Abs 1 Z 1 URG) sind gegeben.

Dazu wird wie folgt erläutert: Die Eigenmittelquote nach § 23 URG liegt bei 0,38 %. Die fiktive

Schuldentilgungsdauer nach § 24 URG liegt bei 58,6 Jahre.

Nach § 22 des URG wird Reorganisationsbedarf vermutet, wenn die Eigenmittelquote weniger als 8 % und die fiktive Schuldentilgungsdauer mehr als 15 Jahre beträgt.

Die Geschäftsführung der Gesellschaft führt wie folgt an, aus welchem Grund die Einleitung des Reorganisationsverfahrens unterbleibt:

Im **Anhang** wird gemäß § 26 Abs. 1 URG zum Stichtag 31.12.2018 festgehalten, **dass aus Sicht der Gesellschaft ein Reorganisationsbedarf** im Sinne des URG zum 31.12.2018 trotz der Kennzahlen des § 22 Abs. 1 Z 1 URG für die Perchtoldsdorfer Immobilien GmbH **nicht vorliegt**.

"Eine Überschuldung im Sinne des Insolvenzrechtes besteht nicht, weil sich die Gesellschaft im Eigentum der Marktgemeinde Perchtoldsdorf befindet. Die Marktgemeinde hat für die Verbindlichkeiten der Gesellschaft eine Garantieerklärung abgegeben."

Die Garantieerklärung wurde uns vorgelegt.

Bestätigungsvermerk**Bericht zum Jahresabschluss****Prüfungsurteil**

Wir haben den Jahresabschluss der

**Perchtoldsdorfer Immobilien GmbH,
Perchtoldsdorf,**

bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2018, der Gewinn- und Verlustrechnung für das an diesem Stichtag endende Geschäftsjahr sowie dem Anhang, geprüft.

Nach unserer Beurteilung entspricht der beigegefügte Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften und vermittelt ein möglichst getreues Bild der Vermögens- und Finanzlage zum 31. Dezember 2018 sowie der Ertragslage der Gesellschaft für das an diesem Stichtag endende Geschäftsjahr in Übereinstimmung mit den österreichischen unternehmensrechtlichen Vorschriften und den sondergesetzlichen Bestimmungen.

Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit den österreichischen Grundsätzen ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Diese Grundsätze erfordern die Anwendung der International Standards on Auditing (ISA). Unsere Verantwortlichkeiten nach diesen Vorschriften und Standards sind im Abschnitt „Verantwortlichkeiten des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von der Gesellschaft unabhängig in Übereinstimmung mit den österreichischen unternehmensrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften, und wir haben unsere sonstigen beruflichen Pflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen.

Verantwortlichkeiten der gesetzlichen Vertreter für den Jahresabschluss

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses und dafür, dass dieser in Übereinstimmung mit den österreichischen unternehmensrechtlichen Vorschriften und den sondergesetzlichen Bestimmungen ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie als notwendig erachten, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen - beabsichtigten oder unbeabsichtigten - falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen, Sachverhalte im Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit - sofern einschlägig - anzugeben, sowie dafür, den Rechnungslegungsgrundsatz der Fortführung der Unternehmenstätigkeit anzuwenden, es sei denn, die gesetzlichen Vertreter beabsichtigen, entweder die Gesellschaft zu liquidieren oder die Unternehmenstätigkeit einzustellen, oder haben keine realistische Alternative dazu.

Verantwortlichkeiten des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses

Unsere Ziele sind, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen - beabsichtigten oder unbeabsichtigten - falschen Darstellungen ist, und einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unser Prüfungsurteil beinhaltet. Hinreichende Sicherheit ist ein hohes

Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit den österreichischen Grundsätzen ordnungsmäßiger Abschlussprüfung, die die Anwendung der ISA erfordern, durchgeführte Abschlussprüfung eine wesentliche falsche Darstellung, falls eine solche vorliegt, stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn von ihnen einzeln oder insgesamt vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Nutzern beeinflussen.

Als Teil einer Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit den österreichischen Grundsätzen ordnungsmäßiger Abschlussprüfung, die die Anwendung der ISA erfordern, üben wir während der gesamten Abschlussprüfung pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung.

Darüber hinaus gilt:

- Wir identifizieren und beurteilen die Risiken wesentlicher - beabsichtigter oder unbeabsichtigter - falscher Darstellungen im Abschluss, planen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken, führen sie durch und erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen. Das Risiko, dass aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als ein aus Irrtümern resultierendes, da dolose Handlungen betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen oder das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- Wir gewinnen ein Verständnis von dem für die Abschlussprüfung relevanten internen Kontrollsystem, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit des internen Kontrollsystems der Gesellschaft abzugeben.
- Wir beurteilen die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte in der Rechnungslegung und damit zusammenhängende Angaben.
- Wir ziehen Schlussfolgerungen über die Angemessenheit der Anwendung des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit durch die gesetzlichen Vertreter sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die erhebliche Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen kann. Falls wir die Schlussfolgerung ziehen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, in unserem Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch die Abkehr der Gesellschaft von der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zur Folge haben.
- Wir beurteilen die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse in einer Weise wiedergibt, dass ein möglichst getreues Bild erreicht wird.

Bericht zum Lagebericht

Der Lagebericht ist auf Grund der österreichischen unternehmensrechtlichen Vorschriften darauf zu prüfen, ob er mit dem Jahresabschluss in Einklang steht und ob er nach den geltenden rechtlichen Anforderungen aufgestellt wurde.

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Lageberichts in Übereinstimmung mit den österreichischen unternehmensrechtlichen Vorschriften und den sondergesetzlichen Bestimmungen.

Wir haben unsere Prüfung in Übereinstimmung mit den Berufsgrundsätzen zur Prüfung des Lageberichts durchgeführt.

Urteil

Nach unserer Beurteilung ist der Lagebericht nach den geltenden rechtlichen Anforderungen aufgestellt worden und steht in Einklang mit dem Jahresabschluss.

Erklärung

Angesichts der bei der Prüfung des Jahresabschlusses gewonnenen Erkenntnisse und des gewonnenen Verständnisses über die Gesellschaft und ihr Umfeld wurden wesentliche fehlerhafte Angaben im Lagebericht nicht festgestellt.

Wien, am 18. September 2019

extra Wirtschaftsprüfungs und Steuerberatungs GmbH

Mag. Werner Rieger-Wolf, PMBA

Die Veröffentlichung oder Weitergabe des Jahresabschlusses mit unserem Bestätigungsvermerk darf nur in der von uns bestätigten Fassung erfolgen. Dieser Bestätigungsvermerk bezieht sich ausschließlich auf den deutschsprachigen und vollständigen Jahresabschluss samt Lagebericht. Für abweichende Fassungen sind die Vorschriften des § 281 Abs 2 UGB zu beachten.

Beilagen

JAHRES ABSCHLUSS 2018

Perchtoldsdorfer Immobilien GmbH

2380 Perchtoldsdorf, Marktplatz 11

COMPENDIUM Steuerberatung

Mag. Lukas Hübl

2380 Perchtoldsdorf Franz Breitenegger Gasse 12

Aktiva	31.12.2018	31.12.2017
A. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
1. gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Vorteile	30.000,00	32.000,00
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke und Bauten	40.699.655,83	41.660.974,19
2. Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.906,43	5.332,96
3. Anlagen in Bau	122.999,89	0,00
	<u>40.825.562,15</u>	<u>41.666.307,15</u>
	40.855.562,15	41.698.307,15
B. Umlaufvermögen		
I. Vorräte		
1. noch nicht abrechenbare Leistungen	17.491,83	3.154,64
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	230.324,32	315.431,75
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	167.283,89	0,00
2. Forderungen gegenüber Gesellschaftern		
Forderungen gegenüber Marktgemeinde Perchtoldsdorf	1.288.833,47	3.292.996,74
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	1.178.173,79	0,00
3. sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände	256.806,40	427.211,54
	<u>1.775.964,19</u>	<u>4.035.640,03</u>
	<u>1.793.456,02</u>	<u>4.038.794,67</u>
Summe Aktiva	<u>42.649.018,17</u>	<u>45.737.101,82</u>

Passiva	31.12.2018	31.12.2017
A. Eigenkapital		
I. eingefordertes Stammkapital	35.000,00	35.000,00
übernommenes Stammkapital	35.000,00	35.000,00
einbezahltes Stammkapital	35.000,00	35.000,00
II. Bilanzgewinn	123.922,09	225.268,68
davon Gewinnvortrag, davon Verlustvortrag	225.268,68	-327.903,93
	158.922,09	260.268,68
B. Investitionszuschüsse aus öffentlichen Mitteln	994.033,34	1.001.378,84
C. Rückstellungen		
1. Steuerrückstellungen	118.350,00	118.350,00
2. sonstige Rückstellungen	46.825,15	90.428,13
	165.175,15	208.778,13
D. Verbindlichkeiten		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	36.319.920,70	37.363.581,78
davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr	2.545.508,77	2.266.679,63
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	33.774.411,93	35.096.902,15
2. erhaltene Anzahlungen	40.260,94	405.150,91
davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr	40.260,94	405.150,91
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.378.468,91	2.384.997,44
davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr	1.317.959,84	2.214.771,72
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	60.509,07	170.225,72
4. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern		
Verbindlichkeiten gegenüber MGP	2.800.671,50	2.927.290,95
davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr	181.180,55	104.465,95
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	2.619.490,95	2.822.825,00
5. sonstige Verbindlichkeiten	608.827,27	757.463,99
davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr	9.561,20	128.487,84
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	599.266,07	628.976,15
	41.148.149,32	43.838.485,07
davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr	4.094.471,30	5.119.556,05
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	37.053.678,02	38.718.929,02
E. Rechnungsabgrenzungsposten	182.738,27	428.191,10
Summe Passiva	42.649.018,17	45.737.101,82

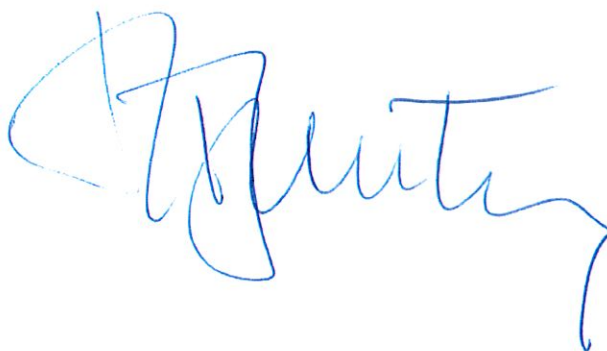
GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Perchtoldsdorfer Immobilien GmbH

1.1.2018 bis 31.12.2018

	2018	2017
1. Umsatzerlöse		
Erlöse Gebäude Marktgemeinde	1.026.683,26	1.021.238,89
Erlöse Wohnungen der Gemeinde	786.556,56	779.609,70
Erlöse sonstige Vermietung	210.063,52	235.802,32
	2.023.303,34	2.036.650,91
2. Veränderung des Bestands an noch nicht abrechenbaren Leistungen	14.337,19	-9.461,11
3. sonstige betriebliche Erträge	372.781,38	1.048.488,56
4. Aufwendungen für Material und sonstige bezogene Herstellungsleistungen		
a) Materialaufwand		
Hilfsstoffe	1.921,85	441,52
Skonti, Boni und Rabatte	-5.125,21	-26.942,95
	-3.203,36	-26.501,43
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	9.656,57	8.398,94
	6.453,21	-18.102,49
5. Abschreibungen		
a) auf immaterielle Gegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	984.717,52	981.630,77
6. sonstige betriebliche Aufwendungen		
Steuern, soweit sie nicht unter Steuern vom Einkommen fallen	257.249,21	244.884,14
Aufwand für Instandhaltung, Betriebskosten	421.999,31	399.467,69
Aufwand für beigestelltes Personal	145.842,00	148.777,46
Aufwand für Büromaterial	991,82	549,55
Aufwand für Versicherungen	43.104,61	92.346,57
Rechts- und Beratungsaufwand	92.855,35	104.111,90
Spesen des Geldverkehrs	2.805,35	4.015,09
Verluste aus dem Abgang von Anlagevermögen, ausgenommen Finanzanlagen	0,00	-261.000,00
Buchwertabgang von Anlagevermögen	0,00	307.236,62
Schadensfälle	54.884,15	11.382,41
diverse betriebliche Aufwendungen	182.447,66	151.562,27
	1.202.179,46	1.203.333,70
7. Zwischensumme aus Z 1 bis 6 (Betriebsergebnis)	217.071,72	908.816,38
8. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	10.000,93	13.865,89
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	326.707,24	332.530,70
10. Zwischensumme aus Z 8 bis 9 (Finanzergebnis)	-316.706,31	-318.664,81
11. Ergebnis vor Steuern (Summe aus Z 7 und Z 10)	-99.634,59	590.151,57
12. Jahresfehlbetrag, Jahresüberschuss	-99.634,59	590.151,57
13. Steuern vom Einkommen	1.712,00	36.978,96
14. Ergebnis nach Steuern	-101.346,59	553.172,61

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
15. Jahresverlust, Jahresgewinn	-101.346,59	553.172,61
16. Gewinn-/Verlustvortrag aus dem Vorjahr	<u>225.268,68</u>	<u>-327.903,93</u>
17. Bilanzgewinn	<u><u>123.922,09</u></u>	<u><u>225.268,68</u></u>



7. Anhang

7.1. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Allgemeine Grundsätze

Der Jahresabschluss wurde unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung, sowie unter Beachtung der Generalnorm, ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Unternehmens zu vermitteln, aufgestellt.

Bei der Erstellung des Jahresabschlusses wurde der Grundsatz der Vollständigkeit eingehalten.

Bei der Bewertung der einzelnen Vermögensgegenstände und Schulden wurde der Grundsatz der Einzelbewertung beachtet und eine Fortführung des Unternehmens unterstellt.

Dem Vorsichtsprinzip wurde dadurch Rechnung getragen, dass nur die am Abschlussstichtag realisierten Gewinne ausgewiesen wurden. Allen erkennbaren Risiken und drohenden Verlusten wurde entsprechend Rechnung getragen.

Anlagevermögen

Erworbene Immaterielle Vermögensgegenstände

Erworbene immaterielle Anlagewerte wurden zu Anschaffungskosten angesetzt und, sofern sie der Abnutzung unterliegen, um planmäßige Abschreibungen vermindert.

Die planmäßige Abschreibung wird linear vorgenommen. Dabei wird folgende Nutzungsdauer zugrunde gelegt:

	Nutzungsdauer in Jahren
• Bestandrechte	25

Sachanlagevermögen

Das Sachanlagevermögen wurde zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten angesetzt und, soweit abnutzbar, um planmäßige Abschreibungen vermindert. Aufwendungen für Renovierungsarbeiten wurden aktiviert und werden auf die Restnutzungsdauer der entsprechenden Liegenschaften verteilt abgeschrieben.

Die planmäßige Abschreibung wird linear vorgenommen, wobei für die einzelnen Anlagengruppen folgende Nutzungsdauer zugrunde gelegt wird:

	Nutzungsdauer in Jahren
• Gebäude und Investitionen in Gebäude	10 - 65
• Finanzierungsbeiträge der Wohnungswerber	66 - 98

Umlaufvermögen

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände wurden mit dem Nennwert angesetzt.

Fremdwährungsforderungen sind in dem vorliegenden Jahresabschluss nicht enthalten.

Im Falle erkennbarer Einzelrisiken wurde der niedrigere beizulegende Wert angesetzt. Bei der Erstellung des vorliegenden Jahresabschlusses wurden alle Forderungen einer kritischen Prüfung unterzogen. Dem Gebot der Vorsicht entsprechend wurden dabei Forderungen, deren Werthaltigkeit unsicher geworden erschien, abgeschrieben. Das Ergebnis vor Steuern wurde durch diese Maßnahme mit € 100.202,50 belastet. Es handelt sich um einen einmaligen Effekt, der nur das Berichtsjahr betrifft.

Rückstellungen

Sonstige Rückstellungen

In den sonstigen Rückstellungen wurden unter Beachtung des Vorsichtsprinzips alle im Zeitpunkt der Bilanzerstellung erkennbaren Risiken und der Höhe oder dem Grunde nach ungewisse Verbindlichkeiten mit den Beträgen berücksichtigt, die nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung erforderlich sind.

Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten sind mit dem Rückzahlungsbetrag unter Bedachtnahme auf den Grundsatz der Vorsicht ermittelt.

7.2. Erläuterungen zur Bilanz

7.2.1. Allgemeine Angaben

Anpassung der Vorjahresbeträge

Gegenüber dem Vorjahr wurden keine Änderungen des Ausweises oder der Gliederung des Abschlusses vorgenommen.

Grundlagen für die Umrechnung von Fremdwährungsposten in Euro

Der Jahresabschluss enthält keine auf fremde Währung lautenden Sachverhalte, die in Euro umzurechnen waren.

Vergleichbarkeit mit den Vorjahresbeträgen

Die Vergleichbarkeit mit dem vorangegangenen Wirtschaftsjahr ist grundsätzlich gegeben. Änderungen sind auf den laufenden Geschäftsbetrieb sowie auf die Investitionstätigkeit bzw. Desinvestitionstätigkeit zurückzuführen.

7.2.2. Erläuterungen zu einzelnen Posten von Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung

Entwicklung des Anlagevermögens

Die Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens und die Aufgliederung der Jahresabschreibung nach einzelnen Posten (§ 226 Abs. 1 UGB) ist aus dem tiefer stehenden Anlagespiegel ersichtlich:

	Anschaffungs-/Herstellungskosten		Abschreibungen kumuliert			Buchwert
	1.1.2018	Zugänge	1.1.2018	Abschreibungen	Abgänge	1.1.2018
	31.12.2018	Abgänge	31.12.2018	Zuschreibungen		31.12.2018
I. Immaterielle Vermögensgegenstände						
1. gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Vorteile	50.000,00	0,00	18.000,00	2.000,00	0,00	32.000,00
	50.000,00	0,00	20.000,00	0,00		30.000,00
II. Sachanlagen						
1. Grundstücke und Bauten	49.953.357,53	258.607,51	8.292.383,34	1.022.084,22	43.745,84	41.660.974,19
	49.970.377,55	241.587,49	9.270.721,72	0,00		40.699.655,83
2. Betriebs- und Geschäftsausstattung	71.486,30	552,27	66.153,34	2.978,80	552,27	5.332,96
	71.486,30	552,27	68.579,87	0,00		2.906,43
3. Anlagen in Bau	0,00	122.999,89	0,00	0,00	0,00	0,00
	122.999,89	0,00	0,00	0,00		122.999,89
	50.024.843,83	382.159,67	8.358.536,68	1.025.063,02	44.298,11	41.666.307,15
	50.164.863,74	242.139,76	9.339.301,59	0,00		40.825.562,15
Summe Anlagespiegel	50.074.843,83	382.159,67	8.376.536,68	1.027.063,02	44.298,11	41.698.307,15
	50.214.863,74	242.139,76	9.359.301,59	0,00		40.855.562,15

Immaterielle Vermögensgegenstände

Die immateriellen Vermögensgegenstände betreffen aktivierte Bestandsrechte, denen eine Nutzungsdauer von 25 Jahren unterstellt wurde.

Geringwertiges Sachanlagevermögen

Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden für geringwertige Sachanlagen mit einem Anschaffungswert von maximal € 400,00 insgesamt € 552,27 aufgewendet. Im Anlagespiegel wird dieser Betrag sowohl als Zugang als auch als Abgang dargestellt und erhöht gleichermaßen die Abschreibungen auf das Sachanlagevermögen.

Noch nicht abgerechnete Leistungen

Der Posten noch nicht abgerechnete Leistungen betrifft Forderungen in Höhe von € 17.491,83 gegenüber Mietern für zu gering vorgeschriebene Betriebskosten des abgelaufenen Jahres, welche erst im April des Folgejahres zur Abrechnung gelangen.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die nachfolgende Darstellung zeigt die Restlaufzeiten der in der Bilanz ausgewiesenen Forderungen:

	Gesamtbetrag	davon Restlaufzeit bis 1 Jahr	davon Restlaufzeit über 1 Jahr
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	230.324,32	63.040,43	167.283,89
Forderungen gegenüber Gesellschaftern			
Forderungen gegenüber Marktgemeinde Perchtoldsdorf	1.288.833,47	110.659,68	1.178.173,79
sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände	256.806,40	256.806,40	0,00
Summe Forderungen	1.775.964,19	430.506,51	1.345.457,68

In den sonstigen Forderungen und Vermögensgegenständen sind € 182.738,27 Mietvorauszahlungen für zwei Liegenschaften enthalten, welche noch von der Marktgemeinde Perchtoldsdorf als früherem Liegenschaftseigentümer vereinnahmt worden sind. Der Position stehen passive Rechnungsabgrenzungsposten gegenüber. Die Abrechnung dieser Forderungen erfolgt pro rata temporis.

In den sonstigen Forderungen und Vermögensgegenständen sind weiters € 1.288.833,47 an Forderungen gegenüber der Marktgemeinde Perchtoldsdorf für die Bedeckung von Wohnbaudarlehen enthalten. Dazu führt die Geschäftsleitung wie bereits in den vergangenen Jahresabschlüssen aus:
Die Marktgemeinde Perchtoldsdorf hat die Liegenschaften an die Gesellschaft lastenfrei übertragen. Die zu einigen der erworbenen Gebäuden noch aushaftenden Wohnbaudarlehen sollten auch nach dem Kauf der Liegenschaften weiter durch die Marktgemeinde Perchtoldsdorf bedient und rückgeführt werden. Die tatsächliche Übertragung des Eigentums an die Gesellschaft wurde in Erwartung der positiven Entscheidung des zuständigen Amtes für Wohnbauförderung beim Amt der Niederösterreichischen Landesregierung durchgeführt. Die Zustimmung wurde jedoch versagt. Daher hat die Gesellschaft nunmehr die Wohnbauförderungsdarlehen übernommen. Die Darlehen werden unter der Position Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten passivisch ausgewiesen. Die Marktgemeinde Perchtoldsdorf hat in Erfüllung des Kaufvertrages die Bedeckung der aushaftenden Wohnbaudarlehen übernommen. Die entsprechende Forderung wird daher an dieser Stelle ausgewiesen.

Davon betreffen das Berichtsjahr € 80.797,21. Darin sind € 4.702,60 an Zinsen für Wohnbauförderungsdarlehen enthalten, welche die Gesellschaft bezahlt hat und die von der Marktgemeinde Perchtoldsdorf gemäß der oben dargestellten Verpflichtung zu erstatten sind.

Eigenkapital

Die Gesellschaft weist ein positives Eigenkapital in Höhe von € 158.922,09 aus.

Rückstellungen

	Stand 1.1.2018	Verwendung	Zuweisung	Stand 31.12.2018
Rückstellungen für Sonstiges	90.428,13	90.428,13	46.825,15	46.825,15

Die Rückstellungen für Sonstiges betreffen Verbindlichkeiten gegenüber Mietern für zu viel vorausbezahlte Betriebskosten, welche erst im April des Folgejahres zur Abrechnung gelangen. Weiters wurde für Aufwendungen der Prüfung des vorliegenden Jahresabschlusses, für Beratungskosten, deren Zweck und Ursache vor dem Bilanzstichtag gelegen sind und dem Aufwand für die Bilanzerstellung des vorliegenden Jahresabschlusses per 31.12.2018, vorgesorgt.

Verbindlichkeiten

Zur Fristigkeit der in der Bilanz ausgewiesenen Verbindlichkeiten werden folgende Erläuterungen gegeben:

	Gesamtbetrag	davon Restlaufzeit bis 1 Jahr	davon Restlaufzeit über 1 Jahr	davon Restlaufzeit zw. 1 und 5 Jahre	davon Restlaufzeit über 5 Jahre	davon dinglich besichert Art der Sicherung
Verbindlichkeiten						
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	36.319.920,70	2.545.508,77	33.774.411,93	3.941.565,20	29.832.846,73	36.319.920,70 Garantieerklärung der Marktgemeinde Perchtoldsdorf 0,00
erhaltene Anzahlungen	40.260,94	40.260,94	0,00	0,00	0,00	0,00
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.378.468,91	1.317.959,84	60.509,07	60.509,07	0,00	0,00
Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern						
Verbindlichkeiten gegenüber MGP	2.800.671,50	181.180,55	2.619.490,95	615.600,00	2.003.890,95	27.280,55 Garantieerklärung der Marktgemeinde Perchtoldsdorf 0,00
sonstige Verbindlichkeiten	608.827,27	9.561,20	599.266,07	38.244,80	561.021,27	0,00
Summe Verbindlichkeiten	41.148.149,32	4.094.471,30	37.053.678,02	4.655.919,07	32.397.758,95	36.347.201,25

Zur Besicherung der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten wird ausgeführt: Auf Grund der vertraglichen Verpflichtung zur Übernahme der Verbindlichkeiten aus den Wohnbauförderungsdarlehen des Landes Niederösterreich besteht eine Haftung der Marktgemeinde Perchtoldsdorf für diese Darlehen im Innenverhältnis mit der Bericht legenden Gesellschaft im Ausmaß von € 1.284.608,73 sowie eine grundbücherliche Besicherung. Für die übrigen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten hat die Marktgemeinde Perchtoldsdorf eine Garantieerklärung abgegeben um günstigere Konditionen für die gewährten Darlehen zu erlangen.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten gliedern sich wie folgt:

Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	31.12.2018	31.12.2017
HYPO Geschäftskonto 08155 000776	1.000.748,52	523.317,18
Raiffeisenbank Perchtoldsdorf 9-20.077.921	349.999,44	419.999,83
Darlehen HYPO 7350200007	2.440,22	2.831,48
Darlehen HYPO 7320181008	16.311,54	17.928,10
Darlehen HYPO 7320176004	82.517,44	97.939,78
Darlehen HYPO 7320363009	25.602,55	27.208,29
Darlehen HYPO 7620090004	338.493,40	360.538,37
Darlehen HYPO 7320521003	146.269,60	164.075,87
Darlehen HYPO 7320334009	672.973,98	721.752,02
Abgrenzung Zinsen Wohnbaudarlehen HYPO	2.111,64	2.277,23
Annuitäten WBF-Darlehen Donauwörther Straße 31	0,00	2.689,31
Darlehen HYPO 0480-536207	14.245,63	21.277,13
HYPO 0004 6616 3104	640.487,86	701.940,01
Raiffeisenbank Perchtoldsdorf 10-21.977.921	221.527,19	243.883,25
HYPO 466 153 702	16.930.068,52	17.524.106,04
Kommunalkredit 113 058	15.265.823,36	15.856.404,89
Bank Austria 53199 166 918 Kneippgasse 5-7	236.615,80	262.602,13
Raiffeisenbank Perchtoldsdorf 8-20.077.921	373.684,01	412.810,87
	36.319.920,70	37.363.581,78

Die erhaltenen Anzahlungen betreffen Mietvorauszahlungen der Marktgemeinde Perchtoldsdorf für die Nutzung des Kindergartens im Zellpark und des Open Air Veranstaltungsgeländes am Burgvorplatz. Die Vorauszahlungen werden mit den laufenden Mieten verrechnet und verringern sich linear über eine Laufzeit von 20 Jahren.

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sind wegen der Legung von Jahresrechnungen für die Fremdverwaltung der Gesellschaft sowie für sonstige Leistungen der Marktgemeinde Perchtoldsdorf zum Bilanzstichtag überdurchschnittlich hoch.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern betreffen überwiegend einen Gesellschafterzuschuss sowie die Verrechnung laufender Mieten für Liegenschaften, welche die Marktgemeinde Perchtoldsdorf von der Gesellschaft angemietet hat.

Die längerfristigen Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen betreffen vereinbarte Haftrücklässe, für die zum Bilanzstichtag noch keine Bankgarantie vorgelegt worden ist.

Die sonstigen Verbindlichkeiten betreffen im Wesentlichen Baukostenzuschüsse von Mietern in Höhe von € 608.827,27.

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG**Entwicklung der Umsatzerlöse**

Die Umsatzerlöse zeigen für das Jahr 2018 folgende Zusammensetzung:

Umsatzerlöse	2018	2017
Erlöse Gebäude Marktgemeinde	1.026.683,26	1.021.238,89
Erlöse Wohnungen der Gemeinde	786.556,56	779.609,70
Erlöse sonstige Vermietung	210.063,52	235.802,32
	<u>2.023.303,34</u>	<u>2.036.650,91</u>

Die Höhe der Nutzungsmieten wurde größtenteils - ähnlich wie bei einem Leasingvertrag - an die Kosten der Finanzierung gebunden.

sonstige betriebliche Erträge	2018	2017
Erträge aus dem Abgang vom Anlagevermögen mit Ausnahme der Finanzanlagen	178.125,26	781.156,16
übrige	194.656,12	267.332,40
	<u>372.781,38</u>	<u>1.048.488,56</u>

Während des Jahres 2018 wurden drei Tops der Wohnhausanlage Sebastian Kneipp-Gasse 5-7 veräußert. Die Erträge aus dem Abgang vom Anlagevermögen resultieren aus diesen Vorgängen.

Die sonstigen betrieblichen Erträge betreffen daneben auch Entschädigungen aus Versicherungsleistungen in Höhe von € 55.091,10 (Vorjahr € 27.585,30) sowie Zuwendungen aus öffentlichen Mitteln von € 118.221,33 (Vorjahr € 0,00) und Stromvergütungen in Höhe von € 1.514,59 (Vorjahr € 1.500,00).

Aufwendungen für bezogene Leistungen	2018	2017
Fremdleistungen	<u>9.656,57</u>	<u>8.398,94</u>

Die Fremdleistungen betreffen eingekaufte Dienstleistungen, die für den laufenden Betrieb der Gesellschaft notwendig waren.

Abschreibungen	2018	2017
AfA immaterielles Anlagevermögen	2.000,00	2.000,00
AfA Sachanlagevermögen	1.013.449,00	1.018.635,44
geringwertiges Sachanlagevermögen	552,27	1.138,19
Abschreibung auf Baukostenzuschüsse	11.061,75	0,00
Auflösung Investitionszuschüsse für Sachanlagen	-42.345,50	-40.142,86
	<u>984.717,52</u>	<u>981.630,77</u>

Die Abschreibungen auf Sachanlagen betreffen die Gebäude der Gesellschaft. In Anlehnung an steuerrechtliche Vorschriften erfolgt die Abschreibung der Gebäude linear.

Die Abschreibungen auf aktivierte Baukostenzuschüsse wurden wie in den Vorjahren mit 1% der historischen Anschaffungskosten vorgenommen.

Die Auflösung der Investitionszuschüsse für Sachanlagen betrifft die Verrechnung einer Landesförderung für Renovierungsarbeiten der Liegenschaft Marktplatz 11.

Die übrigen betrieblichen Aufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

sonstige betriebliche Aufwendungen	2018	2017
Nicht abzugsfähige Vorsteuer	2.956,03	2.571,28
Sonstige Gebühren und Abgaben	259,27	2.640,01
Hausbesitzabgaben	254.033,91	239.672,85
Dotierung/Auflösung Rückstellung für Betriebskosten	-4.677,98	6.547,37
Reinigung durch Dritte	46.228,33	48.805,39
Baumschnitt	300,00	0,00
Strom	384,02	8.060,57
Heizung, Gas, Energie	16.536,29	6.505,90
Miete und Wartung Telefonanlage	2.756,46	2.707,63
Instandhaltung	345.682,30	302.877,38
Laufende Reparaturen	304,00	0,00
Rauchfangkehrer	14.485,89	15.983,33
Instandhaltung sonstige Anlagen	0,00	7.980,12
Hausbesorger und sonstige Betriebskosten	145.842,00	148.777,46
Fachliteratur und Zeitungen	991,82	549,55
Versicherungsprämien	43.104,61	92.346,57
Rechts- und Beratungsaufwand	90.638,59	98.021,26
Kosten Verkauf Liegenschaften 0%	2.216,76	6.090,64
Spesen des Geldverkehrs	2.805,35	4.015,09
Erlöse aus dem Abgang von sonstigen Anlagen	0,00	-261.000,00
Buchwert sonstiger verkaufter Anlagen	0,00	307.236,62
Abschreibung von Forderungen 10 %	6.127,52	11.382,41
Abschreibung von Forderungen 0 %	39.854,12	0,00
Leerstehungen	8.902,51	0,00
Sonstiger Aufwand aus dem Verkauf von Liegenschaften	5.534,23	73.920,00
Haftungsprämie MGP	73.628,99	76.711,14
Centdifferenzen	1,05	1,15
Abschreibung von Forderungen 20 %	62.513,26	0,00
sonstige betriebliche Aufwendungen	40.770,13	929,98
	1.202.179,46	1.203.333,70

Finanzerfolg

Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	2018 €	9.735,61
	2017 €	13.116,37

Die sonstigen Zinsen und ähnliche Erträge betreffen die von der Marktgemeinde Perchtoldsdorf an die Gesellschaft erstatteten Zinsen für Wohnbauförderungsdarlehen.

Zinserträge aus Bankguthaben	2018 €	186,40
	2017 €	19,48

Die Zinserträge aus Bankguthaben resultieren aus der Kontokorrent-Verrechnung des Geschäftskontos und des Bankkontos HYPO 08155 000776.

Zinsen für Bankkredite	2018 €	311.848,69
	2017 €	332.316,49

Die Zinsen für Bankkredite betreffen die Finanzierung durch Kreditinstitute. Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden keine Zinsen auf Investitionen aktiviert.

Zwischensumme aus Z 8 bis 9 (Finanzergebnis)	2018 €	-316.706,31
	2017 €	-318.664,81

Steuern vom Einkommen	2018	2017
Körperschaftsteuer	1.750,00	36.878,00
Kapitalertragsteuer	-38,00	100,96
	<u>1.712,00</u>	<u>36.978,96</u>

Die Belastung mit Körperschaftsteuer erfolgt gemäß § 24 Abs. 4 KStG 1988.

7.3. Sonstige Pflichtangaben

Zahl der Arbeitnehmer

Die Gesellschaft beschäftigt keine Arbeitnehmer und wird fremdverwaltet.

Angaben zu den Mitgliedern der Geschäftsführung

Geschäftsführung:	Name	seit	bis
	Dr. Michael Bartmann	16.7.2018	
	Martin Schuster	20.6.2007	16.7.2018

Unterlassene Angaben

Es wurden keine Angaben gem. § 241 Abs. 2 Z 2 UGB unterlassen, weil sie geeignet sind, dem Unternehmen selbst oder anderen Unternehmen einen erheblichen Nachteil zuzufügen (§ 241 Abs. 2 letzter Satz UGB).

7.4. Sonstige Angaben gem. §§ 68a ff NÖ Gemeindeordnung 1973

7.4.1. Darstellung des Geschäftsverlaufes:

Die Gegenüberstellung des Gesamtumsatzes des Berichtsjahrs 2018 in Höhe von € 2.023.303,34 mit dem Vorjahr (€ 2.036.650,91) zeigt eine Veränderung von € -13.347,57. Darin sind die Umsatzerlöse für die an die Marktgemeinde Perchtoldsdorf vermieteten Liegenschaften enthalten. Diese sind an die Höhe der Finanzierungskosten der Gesellschaft gebunden (Nutzungsrenten ähnlich Leasingvereinbarungen). Weitere Auslöser für die Veränderungen der Umsatzerlöse ist neben dem schwankenden Zinsniveau auch die Tatsache, dass keine Mieten für die Dauer des Umbaus der Liegenschaft Hyrtl-Gasse 1 (Jugendkulturzentrum und JOE Tee Café) vorgeschrieben und vereinnahmt wurden.

Grundsätzliches zu den Wohnungsverkäufen 2018: Weitere drei Wohnungen der Wohnhausanlage Sebastian-Kneipp-Gasse 5-7 (TOP 5, 14 und 16) wurden während des Jahres 2018 rechtsgültig veräußert, zwei davon im Wege einer freiwilligen Feilbietung.

Veränderungen der Mieterlöse gegenüber dem Vorjahr sind auch durch die Veräußerung der drei Tops der Wohnhausanlage Sebastian Kneipp-Gasse 5-7 und durch Leerstellungen bedingt. Im Wesentlichen handelt es sich dabei um Schwankungen, die durch den ordentlichen Geschäftsbetrieb verursacht wurden. Das Jahr 2018 war weiterhin von einem niedrigen Zinsniveau geprägt.

7.4.2. Nachtragsbericht:

- Zwischen Bilanzstichtag und Bilanzierungstag wurde eine weitere Wohnung der Wohnhausanlage Sebastian-Kneipp-Gasse 5-7 (TOP 1) verkauft.
- Mit Wirksamkeit 1. Jänner 2019 wurde die Hausverwaltung für die Wohnhausanlagen an die HYPO NOE Real Consult GmbH (seit April 2019: HV Immobilienverwaltung GmbH) fremdvergeben; jene für die Wohnhausanlage Sebastian-Kneipp-Gasse 5-7 wird von der Schmid Immobilien Management GmbH wahrgenommen.
- Ebenso mit Wirksamkeit 1. Jänner 2019 wurde die Buchführung der Gesellschaft an die COMPENDIUM Steuerberatung - Mag. Lukas Hübl überantwortet. Die Buchführung der vermieteten Wohngebäude wird im Rahmen der Hausverwaltung von der HV Immobilienverwaltung GmbH erstellt. Zwischen den beiden mit der Erstellung des Rechenwerks beauftragten Dienstleistern wurden die entsprechenden automationsunterstützten Überleitungsschnittstellen zur Erstellung einer integrierten Abrechnung definiert. Die mit der Verwaltung der Wohnhausanlage Sebastian-Kneipp-Gasse 5-7 beauftragte IMV Immobilien Management GmbH (bekannt als Schmid Immobilien) liefert die Abrechnungsdaten wie bislang nicht automationsunterstützt an den Steuerberater.
- Umbau und Sanierung des Jugendkulturzentrums am Paul-Katzberger-Platz/Leonhardiberggasse konnten Anfang Mai 2019 erfolgreich abgeschlossen werden.
- Mit der HYPO NOE sowie der Kommunalkredit konnte bei den zwei großen Darlehen mit Wirksamkeit ab 1. Jänner 2019 eine wesentliche und nachhaltig wirkende Konditionsverbesserung erzielt werden.
- Die Generalversammlung hat im Dezember 2018 den Abschluss eines Baurechtsvertrages mit einer gemeinnützigen Wohnbaugenossenschaft genehmigt. Am Gelände des alten Bahnhofs in der Feldgasse soll bis Ende 2024 ein Gebäude für „Betreutes Wohnen“ im Baurecht errichtet werden.

7.4.3. Prognosebericht:

Das anhaltend niedrige Zinsniveau sowie die wesentlich günstigere Verzinsung bei den zwei großen Darlehensverträgen (HYPO NOE und Kommunalkredit) wird sich voraussichtlich auch für das Jahr 2019 günstig für die Gesellschaft und entsprechend positiv auf das Ergebnis auswirken.

7.4.4. Verwendung von Finanzinstrumenten:

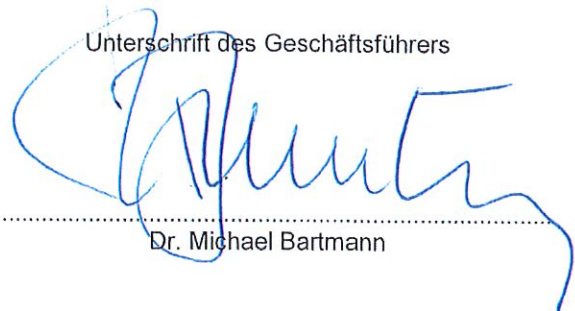
Der existente Betriebsmittelkreditrahmen von 1,5 Mill. EUR weist eine fünfjährige Laufzeit (von 30. November 2017 bis 30. November 2022) auf. Im Berichtsjahr wurden keine neuen Finanzgeschäfte abgeschlossen.

7.4.5. Eigenkapitalquote und fiktive Schuldentilgungsdauer:

Die Kennzahlen gemäß §§ 23 und 24 Unternehmensreorganisationsgesetz, BGBl. I Nr. 114/1997 i.d.g.F. sind dem Bericht zu entnehmen.

Perchtoldsdorf, im Mai 2018

Unterschrift des Geschäftsführers



Dr. Michael Bartmann

8. Lagebericht

8.1. Geschäftsverlauf

Erläuterungen über die wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Rahmenbedingungen

Die Perchtoldsdorfer Immobilien GmbH ist im Wesentlichen in zwei Bereichen tätig:

- a. Vermietung von Liegenschaften im Gemeindegebiet von Perchtoldsdorf an die Marktgemeinde Perchtoldsdorf; die vermieteten Liegenschaften werden von der Marktgemeinde teilweise für den hoheitlichen Bereich und teilweise für nicht hoheitliche Tätigkeiten, z.B. für Kindergärten verwendet.
- b. Vermietung von Liegenschaften im Gemeindegebiet von Perchtoldsdorf an Dritte; es werden gleichermaßen Liegenschaften zu Wohnzwecken (einschließlich Parkplätzen) wie auch zu gewerblichen Zwecken vermietet.

Entwicklung des Ergebnisses

Die Gegenüberstellung des Gesamtumsatzes des Berichtsjahrs 2018 in Höhe von € 2.023.303,34 mit dem Vorjahr (€ 2.036.650,91) zeigt eine Veränderung von € -13.347,57; die Umsatzerlöse für die an die Marktgemeinde Perchtoldsdorf vermieteten Liegenschaften sind an die Höhe der Finanzierungskosten der Gesellschaft gebunden (Nutzungsmieten ähnlich Leasingvereinbarungen). Das schwankende Zinsniveau ist zum Teil für die Veränderung der Umsatzerlöse verantwortlich.

Weitere Gründe für das Absinken der Mieterlöse:

3 Wohnungen der Wohnhausanlage Sebastian Kneipp-Gasse 5-7 wurden während des Jahres 2018 rechtsgültig veräußert. Dementsprechend ist auch für künftige Perioden weder mit Mieteinnahmen noch mit Erhaltungsaufwendungen aus diesen Objekten zu rechnen.

Daneben führen auch Leerstellungen von Mietobjekten zu Veränderungen der Mieterlöse. Das Jahr 2018 war weiterhin von einem niedrigen Zinsniveau geprägt.

Erläuterung der Ergebnisse

Die Perchtoldsdorfer Immobilien GmbH nimmt im Geschäftsbereich der Vermietung an Dritte grundsätzlich am allgemeinen Markt teil. Gleichzeitig wird der soziale Charakter der Vermietung zu Wohnzwecken im Auftrag der Marktgemeinde Perchtoldsdorf wahrgenommen. So wird die Höhe der Mieten zu Wohnzwecken durch die Geschäftsleitung bewusst in einem Bereich angesetzt, der ein vergleichsweise günstiges Wohnen für Perchtoldsdorfer ermöglicht. Dies äußert sich unter anderem auch in der Tatsache, dass Investitionen der Perchtoldsdorfer Immobilien GmbH für Sanierungsmaßnahmen und Verbesserungen der Bausubstanz bislang nicht auf die Mieter der Wohngebäude - beispielsweise durch (befristete) Erhöhung der Mieten -

weiter verrechnet worden sind.

Der Beirat unterstützt die Geschäftsleitung bei Entscheidungen im Bereich des sozialen Auftrags der Gesellschaft.

Wie bereits ausgeführt, wurden im Berichtsjahr 3 Wohnungen der Wohnhausanlage Sebastian Kneipp-Gasse 5-7 an die bisherigen Mieter verkauft. Für das Jahr 2019 ist die Veräußerung weiterer Wohnungen der Wohnhausanlage in der Sebastian Kneipp-Gasse 5-7 geplant, wobei den derzeitigen Mietern gegenüber Dritten bei der Offertlegung ein Vorrang eingeräumt wird.

8.2. Ertragslage

In TEUR	2018	% Umsatz	2017	% Umsatz
Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen (EBITDA)	1.214	60,0%	1.916	94,1%
Abschreibungen und Verluste Anlagenabgang (URG)	1.027	50,8%	761	50,4%
Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	240	11,8%	948	46,5%
Ergebnis vor Steuern (EBT)	-100	-4,9%	590	29,0%
Jahresfehlbetrag / Jahresüberschuss	-101	-4,9%	553	27,0%

8.3. Vermögenslage

Einem Teil der langfristigen Verbindlichkeiten stehen langfristige Forderungen in derselben Höhe gegenüber. Diese Verbindlichkeiten resultieren aus dem Erwerb der Liegenschaften der Marktgemeinde Perchtoldsdorf im Juni 2007. Ein Teil dieser Liegenschaften war noch mit Hypothekendarlehen der Wohnbauförderung belastet. Das zuständige Amt der Niederösterreichischen Landesregierung hat einer Trennung von Liegenschaftseigentümer und Schuldner nicht zugestimmt. Somit ist es zu der Schuldübernahme durch die Perchtoldsdorfer Immobilien GmbH gekommen, wobei sämtliche Rückzahlungen und Belastungen mit Zinsen für diese Darlehen von der Marktgemeinde Perchtoldsdorf getragen werden. Dies führt zu einer Bilanzverlängerung in Höhe von € 1.288.833,47. Gleichzeitig führt dieser Umstand zu einer Verzerrung der Kennzahlen der Vermögenslage, insbesondere des Working Capital und der Working Capital Ratio.

		31.12.2018	31.12.2017
Anlagenintensität in %	%	95,79	91,17
Eigenmittelquote	%	2,70	2,76
Working Capital	TEUR	-3.994	-1.718
Working Capital Ratio	%	0,10	0,70

Das Absinken der Anlagenintensität ergibt sich zum größten Teil aus dem Verkauf von Wohneinheiten der Liegenschaft Sebastian Kneipp-Gasse 5-7.

Die Gesellschaft hat ein positives Eigenkapital. Die Marktgemeinde Perchtoldsdorf hat für sämtliche Bankverbindlichkeiten eine Garantieerklärung abgegeben. Daher ist auch kein Reorganisationsbedarf gem. URG gegeben, obwohl die Kennzahlen des URG diesen vorsehen würden.

8.4. Finanzlage

	Einheit	31.12.2018	31.12.2017
Cashflow aus dem Ergebnis vor Steuern	TEUR	1.165	2.766
Finanzerfolg	TEUR	-317	-319
Nettoverschuldung	TEUR	36.320	37.364
Nettoverschuldungsgrad (Gearing)	%	3.150,16	2.961,49

Das weiterhin niedrige Zinsniveau hat zu einer Verbesserung des Finanzerfolges beigetragen. Für den Fall, dass ein Ansteigen des Zinsniveaus bevorsteht, hat die Geschäftsleitung bereits Informationen über die Möglichkeit von Zinssicherungsgeschäften eingeholt.

8.5. Nicht finanzielle Indikatoren

Human Resources

Die Gesellschaft beschäftigt keine Arbeitnehmer und wird fremdverwaltet.

Risikobericht

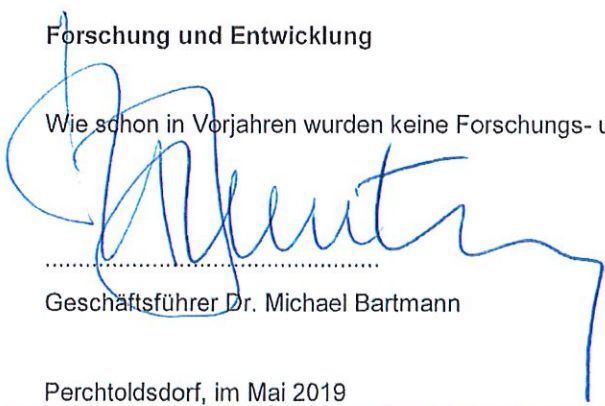
Es liegen die allgemeinen Risiken in der oben angeführten Branche vor, die besonders durch die allgemeine Wirtschaftslage beeinflusst werden. Darüber hinaus gibt es keine personellen, operativen, geschäftlichen, rechtlichen und finanziellen Risiken, die über das allgemeine Ausmaß der unternehmerischen Unsicherheit hinausgehen.

Bericht über Zweigniederlassungen

Es bestehen keine Zweigniederlassungen.

Forschung und Entwicklung

Wie schon in Vorjahren wurden keine Forschungs- und Entwicklungsaktivitäten gesetzt.



.....
Geschäftsführer Dr. Michael Bartmann

Perchtoldsdorf, im Mai 2019

Allgemeine Auftragsbedingungen für Wirtschaftstreuhandberufe (AAB 2018)

Empfohlen vom Vorstand der Kammer der Steuerberater und
Wirtschaftsprüfer zuletzt mit Beschluss vom 18.04.2018

Präambel und Allgemeines

(1) Auftrag im Sinne dieser Bedingungen meint jeden Vertrag über vom zur Ausübung eines Wirtschaftstreuhandberufes Berechtigten in Ausübung dieses Berufes zu erbringende Leistungen (sowohl faktische Tätigkeiten als auch die Besorgung oder Durchführung von Rechtsgeschäften oder Rechtshandlungen, jeweils im Rahmen der §§ 2 oder 3 Wirtschaftstreuhandberufsgesetz 2017 (WTBG 2017). Die Parteien des Auftrages werden in Folge zum einen „Auftragnehmer“, zum anderen „Auftraggeber“ genannt).

(2) Diese Allgemeinen Auftragsbedingungen für Wirtschaftstreuhandberufe gliedern sich in zwei Teile: Die Auftragsbedingungen des I. Teiles gelten für Aufträge, bei denen die Auftragserteilung zum Betrieb des Unternehmens des Auftraggebers (Unternehmer iSd KSchG) gehört. Für Verbrauchergeschäfte gemäß Konsumentenschutzgesetz (Bundesgesetz vom 8.3.1979/BGBl Nr.140 in der derzeit gültigen Fassung) gelten sie insoweit der II. Teil keine abweichenden Bestimmungen für diese enthält.

(3) Im Falle der Unwirksamkeit einer einzelnen Bestimmung ist diese durch eine wirksame, die dem angestrebten Ziel möglichst nahe kommt, zu ersetzen.

I. TEIL

1. Umfang und Ausführung des Auftrages

(1) Der Umfang des Auftrages ergibt sich in der Regel aus der schriftlichen Auftragsvereinbarung zwischen Auftraggeber und Auftragnehmer. Fehlt diesbezüglich eine detaillierte schriftliche Auftragsvereinbarung gilt im Zweifel (2)-(4):

(2) Bei Beauftragung mit Steuerberatungsleistungen umfasst die Beratungstätigkeit folgende Tätigkeiten:

a) Ausarbeitung der Jahressteuererklärungen für die Einkommen- oder Körperschaftsteuer sowie Umsatzsteuer und zwar auf Grund der vom Auftraggeber vorzulegenden oder (bei entsprechender Vereinbarung) vom Auftragnehmer erstellten Jahresabschlüsse und sonstiger, für die Besteuerung erforderlichen Aufstellungen und Nachweise. Wenn nicht ausdrücklich anders vereinbart, sind die für die Besteuerung erforderlichen Aufstellungen und Nachweise vom Auftraggeber beizubringen.

b) Prüfung der Bescheide zu den unter a) genannten Erklärungen.

c) Verhandlungen mit den Finanzbehörden im Zusammenhang mit den unter a) und b) genannten Erklärungen und Bescheiden.

d) Mitwirkung bei Betriebsprüfungen und Auswertung der Ergebnisse von Betriebsprüfungen hinsichtlich der unter a) genannten Steuern.

e) Mitwirkung im Rechtsmittelverfahren hinsichtlich der unter a) genannten Steuern.

Erhält der Auftragnehmer für die laufende Steuerberatung ein Pauschalhonorar, so sind mangels anderweitiger schriftlicher Vereinbarungen die unter d) und e) genannten Tätigkeiten gesondert zu honorieren.

(3) Soweit die Ausarbeitung von einer oder mehreren Jahressteuererklärung(en) zum übernommenen Auftrag zählt, gehört dazu nicht die Überprüfung etwaiger besonderer buchmäßiger Voraussetzungen sowie die Prüfung, ob alle in Betracht kommenden insbesondere umsatzsteuerrechtlichen Begünstigungen wahrgenommen worden sind, es sei denn, hierüber besteht eine nachweisliche Beauftragung.

(4) Die Verpflichtung zur Erbringung anderer Leistungen gemäß §§ 2 und 3 WTBG 2017 bedarf jedenfalls nachweislich einer gesonderten Beauftragung.

(5) Vorstehende Absätze (2) bis (4) gelten nicht bei Sachverständigentätigkeit.

(6) Es bestehen keinerlei Pflichten des Auftragnehmers zur Leistungserbringung, Warnung oder Aufklärung über den Umfang des Auftrages hinaus.

(7) Der Auftragnehmer ist berechtigt, sich zur Durchführung des Auftrages geeigneter Mitarbeiter und sonstiger Erfüllungsgehilfen (Subunternehmer) zu bedienen, als auch sich bei der Durchführung des Auftrages durch einen Berufsbefugten substituieren zu lassen. Mitarbeiter im Sinne dieser Bedingungen meint alle Personen, die den Auftragnehmer auf regelmäßiger oder dauerhafter Basis bei seiner betrieblichen Tätigkeit unterstützen, unabhängig von der Art der rechtsgeschäftlichen Grundlage.

(8) Der Auftragnehmer hat bei der Erbringung seiner Leistungen ausschließlich österreichisches Recht zu berücksichtigen; ausländisches Recht ist nur bei ausdrücklicher schriftlicher Vereinbarung zu berücksichtigen.

(9) Ändert sich die Rechtslage nach Abgabe der abschließenden schriftlichen als auch mündlichen beruflichen Äußerung, so ist der Auftragnehmer nicht verpflichtet, den Auftraggeber auf Änderungen oder sich daraus ergebende Folgen hinzuweisen. Dies gilt auch für in sich abgeschlossene Teile eines Auftrages.

(10) Der Auftraggeber ist verpflichtet dafür Sorge zu tragen, dass die von ihm zur Verfügung gestellten Daten vom Auftragnehmer im Rahmen der Leistungserbringung verarbeitet werden dürfen. Diesbezüglich hat der Auftraggeber insbesondere aber nicht ausschließlich die anwendbaren datenschutz- und arbeitsrechtlichen Bestimmungen zu beachten.

(11) Bringt der Auftragnehmer bei einer Behörde ein Anbringen elektronisch ein, so handelt er – mangels ausdrücklicher gegenteiliger Vereinbarung – lediglich als Bote und stellt dies keine ihm oder einem einreichend Bevollmächtigten zurechenbare Willens- oder Wissenserklärung dar.

(12) Der Auftraggeber verpflichtet sich, Personen, die während des Auftragsverhältnisses Mitarbeiter des Auftragnehmers sind oder waren, während und binnen eines Jahres nach Beendigung des Auftragsverhältnisses nicht in seinem Unternehmen oder in einem ihm nahestehenden Unternehmen zu beschäftigen, widrigenfalls er sich zur Bezahlung eines Jahresbezuges des übernommenen Mitarbeiters an den Auftragnehmer verpflichtet.

2. Aufklärungspflicht des Auftraggebers; Vollständigkeitserklärung

(1) Der Auftraggeber hat dafür zu sorgen, dass dem Auftragnehmer auch ohne dessen besondere Aufforderung alle für die Ausführung des Auftrages notwendigen Unterlagen zum vereinbarten Termin und in Ermangelung eines solchen rechtzeitig in geeigneter Form vorgelegt werden und ihm von allen Vorgängen und Umständen Kenntnis gegeben wird, die für die Ausführung des Auftrages von Bedeutung sein können. Dies gilt auch für die Unterlagen, Vorgänge und Umstände, die erst während der Tätigkeit des Auftragnehmers bekannt werden.

(2) Der Auftragnehmer ist berechtigt, die ihm erteilten Auskünfte und übergebenen Unterlagen des Auftraggebers, insbesondere Zahlenangaben, als richtig und vollständig anzusehen und dem Auftrag zu Grunde zu legen. Der Auftragnehmer ist ohne gesonderten schriftlichen Auftrag nicht verpflichtet, Unrichtigkeiten fest zu stellen. Insbesondere gilt dies auch für die Richtigkeit und Vollständigkeit von Rechnungen. Stellt er allerdings Unrichtigkeiten fest, so hat er dies dem Auftraggeber bekannt zu geben. Er hat im Finanzstrafverfahren die Rechte des Auftraggebers zu wahren.

(3) Der Auftraggeber hat dem Auftragnehmer die Vollständigkeit der vorgelegten Unterlagen sowie der gegebenen Auskünfte und Erklärungen im Falle von Prüfungen, Gutachten und Sachverständigentätigkeit schriftlich zu bestätigen.

(4) Wenn bei der Erstellung von Jahresabschlüssen und anderen Abschlüssen vom Auftraggeber erhebliche Risiken nicht bekannt gegeben worden sind, bestehen für den Auftragnehmer insoweit diese Risiken schlagend werden keinerlei Ersatzpflichten.

(5) Vom Auftragnehmer angegebene Termine und Zeitpläne für die Fertigstellung von Produkten des Auftragnehmers oder Teilen davon sind bestmögliche Schätzungen und, sofern nicht anders schriftlich vereinbart, nicht bindend. Selbiges gilt für etwaige Honorarschätzungen: diese werden nach bestem Wissen erstellt; sie sind jedoch stets unverbindlich.

(6) Der Auftraggeber hat dem Auftragnehmer jeweils aktuelle Kontaktdaten (insbesondere Zustelladresse) bekannt zu geben. Der Auftragnehmer darf sich bis zur Bekanntgabe neuer Kontaktdaten auf die Gültigkeit der zuletzt vom Auftraggeber bekannt gegebenen Kontaktdaten verlassen, insbesondere Zustellung an die zuletzt bekannt gegebene Adresse vornehmen lassen.

3. Sicherung der Unabhängigkeit

(1) Der Auftraggeber ist verpflichtet, alle Vorkehrungen zu treffen, um zu verhindern, dass die Unabhängigkeit der Mitarbeiter des Auftragnehmers gefährdet wird, und hat selbst jede Gefährdung dieser Unabhängigkeit zu unterlassen. Dies gilt insbesondere für Angebote auf Anstellung und für Angebote, Aufträge auf eigene Rechnung zu übernehmen.

(2) Der Auftraggeber nimmt zur Kenntnis, dass seine hierfür notwendigen personenbezogenen Daten sowie Art und Umfang inklusive Leistungszeitraum der zwischen Auftragnehmer und Auftraggeber vereinbarten Leistungen (sowohl Prüfungs- als auch Nicht- prüfungsleistungen) zum Zweck der Überprüfung des Vorliegens von Befangenheits- oder Ausschlussgründen und Interessenkollisionen in einem allfälligen Netzwerk, dem der Auftragnehmer angehört, verarbeitet und zu diesem Zweck an die übrigen Mitglieder dieses Netzwerkes auch ins Ausland übermittelt werden. Hierfür entbindet der Auftraggeber den Auftragnehmer nach dem Datenschutzgesetz und gemäß § 80 Abs 4 Z 2 WTBG 2017 ausdrücklich von dessen Verschwiegenheitspflicht. Der Auftraggeber kann die Entbindung von der Verschwiegenheitspflicht jederzeit widerrufen.

4. Berichterstattung und Kommunikation

(1) (Berichterstattung durch den Auftragnehmer) Bei Prüfungen und Gutachten ist, soweit nichts anderes vereinbart wurde, ein schriftlicher Bericht zu erstatten.

(2) (Kommunikation an den Auftraggeber) Alle auftragsbezogenen Auskünfte und Stellungnahmen, einschließlich Berichte, (allesamt Wissens-erklärungen) des Auftragnehmers, seiner Mitarbeiter, sonstiger Erfüllungs-gehilfen oder Substitute („berufliche Äußerungen“) sind nur dann verbindlich, wenn sie schriftlich erfolgen. Berufliche Äußerungen in elektronischen Dateiformaten, welche per Fax oder E-Mail oder unter Verwendung ähnlicher Formen der elektronischen Kommunikation (speicher- und wiedergabefähig und nicht mündlich dh zB SMS aber nicht Telefon) erfolgen, übermittelt oder bestätigt werden, gelten als schriftlich; dies gilt ausschließlich für berufliche Äußerungen. Das Risiko der Erteilung der beruflichen Äußerungen durch dazu Nichtbefugte und das Risiko der Übersendung dieser trägt der Auftraggeber.

(3) (Kommunikation an den Auftraggeber) Der Auftraggeber stimmt hiermit zu, dass der Auftragnehmer elektronische Kommunikation mit dem Auftraggeber (zB via E-Mail) in unverschlüsselter Form vornimmt. Der Auftraggeber erklärt, über die mit der Verwendung elektronischer Kommunikation verbundenen Risiken (insbesondere Zugang, Geheimhaltung, Veränderung von Nachrichten im Zuge der Übermittlung) informiert zu sein. Der Auftragnehmer, seine Mitarbeiter, sonstigen Erfüllungsgehilfen oder Substitute haften nicht für Schäden, die durch die Verwendung elektronischer Kommunikationsmittel verursacht werden.

(4) (Kommunikation an den Auftragnehmer) Der Empfang und die Weiterleitung von Informationen an den Auftragnehmer und seine Mitarbeiter sind bei Verwendung von Telefon – insbesondere in Verbindung mit automatischen Anrufbeantwortersystemen, Fax, E-Mail und anderen Formen der elektronischen Kommunikation – nicht immer sichergestellt. Aufträge und wichtige Informationen gelten daher dem Auftragnehmer nur dann als zugegangen, wenn sie auch physisch (nicht fern-)mündlich oder elektronisch) zugegangen sind, es sei denn, es wird im Einzelfall der Empfang ausdrücklich bestätigt. Automatische Übermittlungs- und Lesebestätigungen gelten nicht als solche ausdrücklichen Empfangsbestätigungen. Dies gilt insbesondere für die Übermittlung von Bescheiden und anderen Informationen über Fristen. Kritische und wichtige Mitteilungen müssen daher per Post oder Kurier an den Auftragnehmer gesandt werden. Die Übergabe von Schriftstücken an Mitarbeiter außerhalb der Kanzlei gilt nicht als Übergabe.

(5) (Allgemein) Schriftlich meint insoweit in Punkt 4 (2) nicht anderes bestimmt, Schriftlichkeit iSd § 886 ABGB (Unterschriftlichkeit). Eine fortgeschrittene elektronische Signatur (Art. 26 eIDASVO, (EU) Nr. 910/2014) erfüllt das Erfordernis der Schriftlichkeit iSd § 886 ABGB (Unterschriftlichkeit), soweit dies innerhalb der Parteiendisposition liegt.

(6) (Werbliche Information) Der Auftragnehmer wird dem Auftraggeber wiederkehrend allgemeine steuerrechtliche und allgemeine wirtschaftsrechtliche Informationen elektronisch (zB per E-Mail) übermitteln. Der Auftraggeber nimmt zur Kenntnis, dass er das Recht hat, der Zusendung von Direktwerbung jederzeit zu widersprechen.

5. Schutz des geistigen Eigentums des Auftragnehmers

(1) Der Auftraggeber ist verpflichtet, dafür zu sorgen, dass die im Rahmen des Auftrages vom Auftragnehmer erstellten Berichte, Gutachten, Organisationspläne, Entwürfe, Zeichnungen, Berechnungen und dergleichen nur für Auftragszwecke (z.B. gemäß § 44 Abs 3 EStG 1988) verwendet werden. Im Übrigen bedarf die Weitergabe schriftlicher als auch mündlicher beruflicher Äußerungen des Auftragnehmers an einen Dritten zur

Nutzung der schriftlichen Zustimmung des Auftragnehmers.

(2) Die Verwendung schriftlicher als auch mündlicher beruflicher Äußerungen des Auftragnehmers zu Werbezwecken ist unzulässig; ein Verstoß berechtigt den Auftraggeber zur fristlosen Kündigung aller noch nicht durchgeführten Aufträge des Auftraggebers.

(3) Dem Auftragnehmer verbleibt an seinen Leistungen das Urheberrecht. Die Einräumung von Werknutzungsbewilligungen bleibt der schriftlichen Zustimmung des Auftragnehmers vorbehalten.

6. Mängelbeseitigung

(1) Der Auftragnehmer ist berechtigt und verpflichtet, nachträglich hervor kommende Unrichtigkeiten und Mängel in seiner schriftlichen als auch mündlichen beruflichen Äußerung zu beseitigen, und verpflichtet, den Auftraggeber hiervon unverzüglich zu verständigen. Er ist berechtigt, auch über die ursprüngliche berufliche Äußerung informierte Dritte von der Änderung zu verständigen.

(2) Der Auftraggeber hat Anspruch auf die kostenlose Beseitigung von Unrichtigkeiten, sofern diese durch den Auftragnehmer zu vertreten sind; dieser Anspruch erlischt sechs Monate nach erbrachter Leistung des Auftragnehmers bzw. – falls eine schriftliche berufliche Äußerung nicht abgegeben wird – sechs Monate nach Beendigung der beanstandeten Tätigkeit des Auftragnehmers.

(3) Der Auftraggeber hat bei Fehlschlägen der Nachbesserung etwaiger Mängel Anspruch auf Minderung. Soweit darüber hinaus Schadenersatzansprüche bestehen, gilt Punkt 7.

7. Haftung

(1) Sämtliche Haftungsregelungen gelten für alle Streitigkeiten im Zusammenhang mit dem Auftragsverhältnis, gleich aus welchem Rechtsgrund. Der Auftragnehmer haftet für Schäden im Zusammenhang mit dem Auftragsverhältnis (einschließlich dessen Beendigung) nur bei Vorsatz und grober Fahrlässigkeit. Die Anwendbarkeit des § 1298 Satz 2 ABGB wird ausgeschlossen.

(2) Im Falle grober Fahrlässigkeit beträgt die Ersatzpflicht des Auftragnehmers höchstens das zehnfache der Mindestversicherungssumme der Berufshaftpflichtversicherung gemäß § 11 Wirtschaftstreuhänderberufsgesetz 2017 (WTBG 2017) in der jeweils geltenden Fassung.

(3) Die Beschränkung der Haftung gemäß Punkt 7 (2) bezieht sich auf den einzelnen Schadensfall. Der einzelne Schadensfall umfasst sämtliche Folgen einer Pflichtverletzung ohne Rücksicht darauf, ob Schäden in einem oder in mehreren aufeinander folgenden Jahren entstanden sind. Dabei gilt mehrfaches auf gleicher oder gleichartiger Fehlerquelle beruhendes Tun oder Unterlassen als eine einheitliche Pflichtverletzung, wenn die betreffenden Angelegenheiten miteinander in rechtlichem und wirtschaftlichem Zusammenhang stehen. Ein einheitlicher Schaden bleibt ein einzelner Schadensfall, auch wenn er auf mehreren Pflichtverletzungen beruht. Weiters ist, außer bei vorsätzlicher Schädigung, eine Haftung des Auftragnehmers für entgangenen Gewinn sowie Begleit-, Folge-, Neben oder ähnliche Schäden, ausgeschlossen.

(4) Jeder Schadenersatzanspruch kann nur innerhalb von sechs Monaten nachdem der oder die Anspruchsberechtigten von dem Schaden Kenntnis erlangt haben, spätestens aber innerhalb von drei Jahren ab Eintritt des (Primär)Schadens nach dem anspruchsbegründenden Ereignis gerichtlich geltend gemacht werden, sofern nicht in gesetzlichen Vorschriften zwingend andere Verjährungsfristen festgesetzt sind.

(5) Im Falle der (tatbestandsmäßigen) Anwendbarkeit des § 275 UGB gelten dessen Haftungsnormen auch dann, wenn an der Durchführung des Auftrages mehrere Personen beteiligt gewesen oder mehrere zum Ersatz verpflichtende Handlungen begangen worden sind und ohne Rücksicht darauf, ob andere Beteiligte vorsätzlich gehandelt haben.

(6) In Fällen, in denen ein förmlicher Bestätigungsvermerk erteilt wird, beginnt die Verjährungsfrist spätestens mit Erteilung des Bestätigungsvermerkes zu laufen.

(7) Wird die Tätigkeit unter Einschaltung eines Dritten, z.B. eines Daten verarbeitenden Unternehmens, durchgeführt, so gelten mit Benachrichtigung des Auftraggebers darüber nach Gesetz oder Vertrag be- oder entstehende Gewährleistungs- und Schadenersatzansprüche gegen den Dritten als an den Auftraggeber abgetreten. Der Auftragnehmer haftet, unbeschadet Punkt 4. (3), diesfalls nur für Verschulden bei der Auswahl des Dritten.

(8) Eine Haftung des Auftragnehmers Dritten gegenüber ist in jedem Fall ausgeschlossen. Geraten Dritte mit der Arbeit des Auftragnehmers wegen des Auftraggebers in welcher Form auch immer in Kontakt hat der Auftraggeber diese über diesen Umstand ausdrücklich aufzuklären. Soweit

ein solcher Haftungsausschluss gesetzlich nicht zulässig ist oder eine Haftung gegenüber Dritten vom Auftragnehmer ausnahmsweise übernommen wurde, gelten subsidiär diese Haftungsbeschränkungen jedenfalls auch gegenüber Dritten. Dritte können jedenfalls keine Ansprüche stellen, die über einen allfälligen Anspruch des Auftraggebers hinausgehen. Die Haftungshöchstsumme gilt nur insgesamt einmal für alle Geschädigten, einschließlich der Ersatzansprüche des Auftraggebers selbst, auch wenn mehrere Personen (der Auftraggeber und ein Dritter oder auch mehrere Dritte) geschädigt worden sind; Geschädigte werden nach ihrem Zuorkommen befriedigt. Der Auftraggeber wird den Auftragnehmer und dessen Mitarbeiter von sämtlichen Ansprüchen Dritter im Zusammenhang mit der Weitergabe schriftlicher als auch mündlicher beruflicher Äußerungen des Auftragnehmers an diese Dritte schad- und klaglos halten.

(9) Punkt 7 gilt auch für allfällige Haftungsansprüche des Auftraggebers im Zusammenhang mit dem Auftragsverhältnis gegenüber Dritten (Erfüllungs- und Besorgungshelfen des Auftragnehmers) und den Substituten des Auftragnehmers.

8. Verschwiegenheitspflicht, Datenschutz

(1) Der Auftragnehmer ist gemäß § 80 WTBG 2017 verpflichtet, über alle Angelegenheiten, die ihm im Zusammenhang mit seiner Tätigkeit für den Auftraggeber bekannt werden, Stillschweigen zu bewahren, es sei denn, dass der Auftraggeber ihn von dieser Schweigepflicht entbindet oder gesetzliche Äußerungspflichten entgegen stehen.

(2) Soweit es zur Verfolgung von Ansprüchen des Auftragnehmers (insbesondere Ansprüche auf Honorar) oder zur Abwehr von Ansprüchen gegen den Auftragnehmer (insbesondere Schadenersatzansprüche des Auftraggebers oder Dritter gegen den Auftragnehmer) notwendig ist, ist der Auftragnehmer von seiner beruflichen Verschwiegenheitspflicht entbunden.

(3) Der Auftragnehmer darf Berichte, Gutachten und sonstige schriftliche berufliche Äußerungen über die Ergebnisse seiner Tätigkeit Dritten nur mit Einwilligung des Auftraggebers aushändigen, es sei denn, dass eine gesetzliche Verpflichtung hierzu besteht.

(4) Der Auftragnehmer ist datenschutzrechtlich Verantwortlicher im Sinne der Datenschutz-Grundverordnung („DSGVO“) hinsichtlich aller im Rahmen des Auftrages verarbeiteter personenbezogenen Daten. Der Auftragnehmer ist daher befugt, ihm anvertraute personenbezogene Daten im Rahmen der Grenzen des Auftrages zu verarbeiten. Dem Auftragnehmer überlassene Materialien (Papier und Datenträger) werden grundsätzlich nach Beendigung der diesbezüglichen Leistungserbringung dem Auftraggeber oder an vom Auftraggeber namhaft gemachte Dritte übergeben oder wenn dies gesondert vereinbart ist vom Auftragnehmer verwahrt oder vernichtet. Der Auftragnehmer ist berechtigt Kopien davon aufzubewahren soweit er diese zur ordnungsgemäßen Dokumentation seiner Leistungen benötigt oder es rechtlich geboten oder berufsbüchlich ist.

(5) Sofern der Auftragnehmer den Auftraggeber dabei unterstützt, die den Auftraggeber als datenschutzrechtlich Verantwortlichen treffenden Pflichten gegenüber Betroffenen zu erfüllen, so ist der Auftragnehmer berechtigt, den entstandenen tatsächlichen Aufwand an den Auftraggeber zu verrechnen. Gleiches gilt, für den Aufwand der für Auskünfte im Zusammenhang mit dem Auftragsverhältnis anfällt, die nach Entbindung von der Verschwiegenheitspflicht durch den Auftraggeber gegenüber Dritten diesen Dritten erteilt werden.

9. Rücktritt und Kündigung („Beendigung“)

(1) Die Erklärung der Beendigung eines Auftrags hat schriftlich zu erfolgen (siehe auch Punkt. 4 (4) und (5)). Das Erlöschen einer bestehenden Vollmacht bewirkt keine Beendigung des Auftrags.

(2) Soweit nicht etwas anderes schriftlich vereinbart oder gesetzlich zwingend vorgeschrieben ist, können die Vertragspartner den Vertrag jederzeit mit sofortiger Wirkung beenden. Der Honoraranspruch bestimmt sich nach Punkt 11.

(3) Ein Dauerauftrag (befristeter oder unbefristeter Auftrag über, wenn auch nicht ausschließlich, die Erbringung wiederholter Einzelleistungen, auch mit Pauschalvergütung) kann allerdings, soweit nichts anderes schriftlich vereinbart ist, ohne Vorliegen eines wichtigen Grundes nur unter Einhaltung einer Frist von drei Monaten („Beendigungsfrist“) zum Ende eines Kalendermonats beendet werden.

(4) Nach Erklärung der Beendigung eines Dauerauftrags – sind, soweit im Folgenden nicht abweichend bestimmt, nur jene einzelnen Werke vom Auftragnehmer noch fertigzustellen (verbleibender Auftragsstand), deren vollständige Ausführung innerhalb der Beendigungsfrist (grundsätzlich) möglich ist, soweit diese innerhalb eines Monats nach Beginn des Laufs der Beendigungsfrist dem Auftraggeber schriftlich im Sinne des Punktes 4 (2) bekannt gegeben werden. Der verbleibende Auftragsstand ist innerhalb der Beendigungsfrist fertig zu stellen, sofern sämtliche erforderlichen

Unterlagen rechtzeitig zur Verfügung gestellt werden und soweit nicht ein wichtiger Grund vorliegt, der dies hindert.

(5) Wären bei einem Dauerauftrag mehr als 2 gleichartige, üblicherweise nur einmal jährlich zu erstellende Werke (z.B. Jahresabschlüsse, Steuererklärungen etc.) fertig zu stellen, so zählen die über 2 hinaus gehenden Werke nur bei ausdrücklichem Einverständnis des Auftraggebers zum verbleibenden Auftragsstand. Auf diesen Umstand ist der Auftraggeber in der Bekanntgabe gemäß Punkt 9 (4) gegebenenfalls ausdrücklich hinzuweisen.

10. Beendigung bei Annahmeverzug und unterlassener Mitwirkung des Auftraggebers und rechtlichen Ausführungshindernissen

(1) Kommt der Auftraggeber mit der Annahme der vom Auftragnehmer angebotenen Leistung in Verzug oder unterlässt der Auftraggeber eine ihm nach Punkt 2. oder sonst wie obliegende Mitwirkung, so ist der Auftragnehmer zur fristlosen Beendigung des Vertrages berechtigt. Gleiches gilt, wenn der Auftraggeber eine (auch teilweise) Durchführung des Auftrages verlangt, die, nach begründetem Dafürhalten des Auftragnehmers, nicht der Rechtslage oder berufsbüchlichen Grundsätzen entspricht. Seine Honoraransprüche bestimmen sich nach Punkt 11. Annahmeverzug sowie unterlassene Mitwirkung seitens des Auftraggebers begründen auch dann den Anspruch des Auftragnehmers auf Ersatz der ihm hierdurch entstandenen Mehraufwendungen sowie des verursachten Schadens, wenn der Auftragnehmer von seinem Kündigungsrecht keinen Gebrauch macht.

(2) Bei Verträgen über die Führung der Bücher, die Vornahme der Personalsachbearbeitung oder Abgabenverrechnung ist eine fristlose Beendigung durch den Auftragnehmer gemäß Punkt 10 (1) zulässig, wenn der Auftraggeber seiner Mitwirkungspflicht gemäß Punkt 2. (1) zweimal nachweislich nicht nachkommt.

11. Honoraranspruch

(1) Unterbleibt die Ausführung des Auftrages (z.B. wegen Rücktritt oder Kündigung), so gebührt dem Auftragnehmer gleichwohl das vereinbarte Entgelt (Honorar), wenn er zur Leistung bereit war und durch Umstände, deren Ursache auf Seiten des Auftraggebers liegen, ein bloßes Mitverschulden des Auftragnehmers bleibt diesbezüglich außer Ansatz, daran gehindert worden ist; der Auftragnehmer braucht sich in diesem Fall nicht anrechnen zu lassen, was er durch anderweitige Verwendung seiner und seiner Mitarbeiter Arbeitskraft erwirbt oder zu erwerben unterlässt.

(2) Bei Beendigung eines Dauerauftrags gebührt das vereinbarte Entgelt für den verbleibenden Auftragsstand, sofern er fertiggestellt wird oder dies aus Gründen, die dem Auftraggeber zuzurechnen sind, unterbleibt (auf Punkt 11. (1) wird verwiesen). Vereinbarte Pauschalhonorare sind gegebenenfalls zu aliquotieren.

(3) Unterbleibt eine zur Ausführung des Werkes erforderliche Mitwirkung des Auftraggebers, so ist der Auftragnehmer auch berechtigt, ihm zur Nachholung eine angemessene Frist zu setzen mit der Erklärung, dass nach fruchtlosem Verstreichen der Frist der Vertrag als aufgehoben gelte, im Übrigen gelten die Folgen des Punkt 11. (1).

(4) Bei Nichteinhaltung der Beendigungsfrist gemäß Punkt 9. (3) durch den Auftraggeber, sowie bei Vertragsauflösung gemäß Punkt 10. (2) durch den Auftragnehmer behält der Auftragnehmer den vollen Honoraranspruch für drei Monate.

12. Honorar

(1) Sofern nicht ausdrücklich Unentgeltlichkeit vereinbart ist, wird jedenfalls gemäß § 1004 und § 1152 ABGB eine angemessene Entlohnung geschuldet. Höhe und Art des Honoraranspruchs des Auftragnehmers ergeben sich aus der zwischen ihm und seinem Auftraggeber getroffenen Vereinbarung. Sofern nicht nachweislich eine andere Vereinbarung getroffen wurde sind Zahlungen des Auftraggebers immer auf die älteste Schuld anzurechnen.

(2) Die kleinste verrechenbare Leistungseinheit beträgt eine Viertelstunde.

(3) Auch die Wegzeit wird im notwendigen Umfang verrechnet.

(4) Das Aktenstudium in der eigenen Kanzlei, das nach Art und Umfang zur Vorbereitung des Auftragnehmers notwendig ist, kann gesondert verrechnet werden.

(5) Erweist sich durch nachträglich hervorgekommene besondere Umstände oder auf Grund besonderer Inanspruchnahme durch den Auftraggeber ein bereits vereinbartes Entgelt als unzureichend, so hat der Auftragnehmer den Auftraggeber darauf hinzuweisen und sind Nachverhandlungen zur Vereinbarung eines angemessenen Entgelts zu führen (auch bei unzureichenden Pauschalhonoraren).

(6) Der Auftragnehmer verrechnet die Nebenkosten und die Umsatzsteuer zusätzlich. Beispielhaft aber nicht abschließend im Folgenden (7) bis (9):

(7) Zu den verrechenbaren Nebenkosten zählen auch belegte oder pauschalisierte Barauslagen, Reisespesen (bei Bahnfahrten 1. Klasse), Diäten, Kilometergeld, Kopierkosten und ähnliche Nebenkosten.

(8) Bei besonderen Haftpflichtversicherungserfordernissen zählen die betreffenden Versicherungsprämien (inkl. Versicherungssteuer) zu den Nebenkosten.

(9) Weiters sind als Nebenkosten auch Personal- und Sachaufwendungen für die Erstellung von Berichten, Gutachten uä. anzusehen.

(10) Für die Ausführung eines Auftrages, dessen gemeinschaftliche Erledigung mehreren Auftragnehmern übertragen worden ist, wird von jedem das seiner Tätigkeit entsprechende Entgelt verrechnet.

(11) Entgelte und Entgeltvorschüsse sind mangels anderer Vereinbarungen sofort nach deren schriftlicher Geltendmachung fällig. Für Entgeltzahlungen, die später als 14 Tage nach Fälligkeit geleistet werden, können Verzugszinsen verrechnet werden. Bei beiderseitigen Unternehmergeeschäften gelten Verzugszinsen in der in § 456 1. und 2. Satz UGB festgelegten Höhe.

(12) Die Verjährung richtet sich nach § 1486 ABGB und beginnt mit Ende der Leistung bzw. mit späterer, in angemessener Frist erfolgter Rechnungslegung zu laufen.

(13) Gegen Rechnungen kann innerhalb von 4 Wochen ab Rechnungsdatum schriftlich beim Auftragnehmer Einspruch erhoben werden. Andernfalls gilt die Rechnung als anerkannt. Die Aufnahme einer Rechnung in die Bücher gilt jedenfalls als Anerkenntnis.

(14) Auf die Anwendung des § 934 ABGB im Sinne des § 351 UGB, das ist die Anfechtung wegen Verkürzung über die Hälfte für Geschäfte unter Unternehmern, wird verzichtet.

(15) Falls bei Aufträgen betreffend die Führung der Bücher, die Vornahme der Personalsachbearbeitung oder Abgabeverrechnung ein Pauschalhonorar vereinbart ist, so sind mangels anderweitiger schriftlicher Vereinbarung die Vertretungstätigkeit im Zusammenhang mit abgaben und beitragsrechtlichen Prüfungen aller Art einschließlich der Abschluss von Vergleichen über Abgabebemessungs- oder Beitragsgrundlagen, Berichterstattung, Rechtsmittelerhebung uä. gesondert zu honorieren. Sofern nichts anderes schriftlich vereinbart ist, gilt das Honorar als jeweils für ein Auftragsjahr vereinbart.

(16) Die Bearbeitung besonderer Einzelfragen im Zusammenhang mit den im Punkt 12. (15) genannten Tätigkeiten, insbesondere Feststellungen über das prinzipielle Vorliegen einer Pflichtversicherung, erfolgt nur aufgrund eines besonderen Auftrages.

(17) Der Auftragnehmer kann entsprechende Vorschüsse verlangen und seine (fortgesetzte) Tätigkeit von der Zahlung dieser Vorschüsse abhängig machen. Bei Daueraufträgen darf die Erbringung weiterer Leistungen bis zur Bezahlung früherer Leistungen (sowie allfälliger Vorschüsse gemäß Satz 1) verweigert werden. Bei Erbringung von Teilleistungen und offener Teilhonorierung gilt dies sinngemäß.

(18) Eine Beanstandung der Arbeiten des Auftragnehmers berechtigt, außer bei offenkundigen wesentlichen Mängeln, nicht zur auch nur teilweisen Zurückhaltung der ihm nach Punkt 12. zustehenden Honorare, sonstigen Entgelte, Kostenersätze und Vorschüsse (Vergütungen).

(19) Eine Aufrechnung gegen Forderungen des Auftragnehmers auf Vergütungen nach Punkt 12. ist nur mit unbestrittenen oder rechtskräftig festgestellten Forderungen zulässig.

13. Sonstiges

(1) Im Zusammenhang mit Punkt 12. (17) wird auf das gesetzliche Zurückbehaltungsrecht (§ 471 ABGB, § 369 UGB) verwiesen; wird das Zurückbehaltungsrecht zu Unrecht ausgeübt, haftet der Auftragnehmer grundsätzlich gemäß Punkt 7. aber in Abweichung dazu nur bis zur Höhe seiner noch offenen Forderung.

(2) Der Auftraggeber hat keinen Anspruch auf Ausfolgung von im Zuge der Auftragsbefriedigung vom Auftragnehmer erstellten Arbeitspapieren und ähnlichen Unterlagen. Im Falle der Auftragsbefriedigung unter Einsatz elektronischer Buchhaltungssysteme ist der Auftragnehmer berechtigt, nach Übergabe sämtlicher vom Auftragnehmer auftragsbezogen damit erstellter Daten, für die den Auftraggeber eine Aufbewahrungspflicht trifft, i

in einem strukturierten, gängigen und maschinenlesbaren Format an den Auftraggeber bzw. an den nachfolgenden Wirtschaftstreuhänder, die Daten zu löschen. Für die Übergabe dieser Daten in einem strukturierten, gängigen und maschinenlesbaren Format hat der Auftragnehmer Anspruch auf ein angemessenes Honorar (Punkt 12 gilt sinngemäß). Ist eine Übergabe dieser Daten in einem strukturierten, gängigen und maschinenlesbaren Format aus besonderen Gründen unmöglich oder unzulässig, können diese ersatzweise im Vollausdruck übergeben werden. Eine Honorierung steht diesfalls dafür nicht zu.

(3) Der Auftragnehmer hat auf Verlangen und Kosten des Auftraggebers alle Unterlagen herauszugeben, die er aus Anlass seiner Tätigkeit von diesem erhalten hat. Dies gilt jedoch nicht für den Schriftwechsel zwischen dem Auftragnehmer und seinem Auftraggeber und für die Schriftstücke, die der Auftraggeber in Urschrift besitzt und für Schriftstücke, die einer Aufbewahrungspflicht nach den für den Auftragnehmer geltenden rechtlichen Bestimmungen zur Verhinderung von Geldwäsche unterliegen. Der Auftragnehmer kann von Unterlagen, die er an den Auftraggeber zurückgibt, Abschriften oder Fotokopien anfertigen. Sind diese Unterlagen bereits einmal an den Auftraggeber übermittelt worden so hat der Auftragnehmer Anspruch auf ein angemessenes Honorar (Punkt 12. gilt sinngemäß).

(4) Der Auftraggeber hat die dem Auftragnehmer übergebenen Unterlagen nach Abschluss der Arbeiten binnen 3 Monaten abzuholen. Bei Nichtabholung übergebener Unterlagen kann der Auftragnehmer nach zweimaliger nachweislicher Aufforderung an den Auftraggeber, übergebene Unterlagen abzuholen, diese auf dessen Kosten zurückstelle und/oder ein angemessenes Honorar in Rechnung stellen (Punkt 12. gilt sinngemäß). Die weitere Aufbewahrung kann auch auf Kosten des Auftraggebers durch Dritte erfolgen. Der Auftragnehmer haftet im Weiteren nicht für Folgen aus Beschädigung, Verlust oder Vernichtung der Unterlagen.

(5) Der Auftragnehmer ist berechtigt, fällige Honorarforderungen mit etwaigen Depotguthaben, Verrechnungsgeldern, Treuhandgeldern oder anderen in seiner Gewahrsame befindlichen liquiden Mitteln auch bei ausdrücklicher Inverwahrnehmung zu kompensieren, sofern der Auftraggeber mit einem Gegenanspruch des Auftragnehmers rechnen musste.

(6) Zur Sicherung einer bestehenden oder künftigen Honorarforderung ist der Auftragnehmer berechtigt, ein finanzamtliches Guthaben oder ein anderes Abgaben- oder Beitragsguthaben des Auftraggebers auf ein Anderkonto zu transferieren. Diesfalls ist der Auftraggeber vom erfolgten Transfer zu verständigen. Danach kann der sichergestellte Betrag entweder im Einvernehmen mit dem Auftraggeber oder bei Vollstreckbarkeit der Honorarforderung eingezogen werden.

14. Anzuwendendes Recht, Erfüllungsort, Gerichtsstand

(1) Für den Auftrag, seine Durchführung und die sich hieraus ergebenden Ansprüche gilt ausschließlich österreichisches Recht unter Ausschluss des nationalen Verweisungsrechts.

(2) Erfüllungsort ist der Ort der beruflichen Niederlassung des Auftragnehmers.

(3) Gerichtsstand ist – mangels abweichender schriftlicher Vereinbarung – das sachlich zuständige Gericht des Erfüllungsortes.

II. TEIL

15. Ergänzende Bestimmungen für Verbrauchergeschäfte

(1) Für Verträge zwischen Wirtschaftstreuhändern und Verbrauchern gelten die zwingenden Bestimmungen des Konsumentenschutzgesetzes.

(2) Der Auftragnehmer haftet nur für vorsätzliche und grob fahrlässig verschuldete Verletzung der übernommenen Verpflichtungen.

(3) Anstelle der im Punkt 7 Abs 2 normierten Begrenzung ist auch im Falle grober Fahrlässigkeit die Ersatzpflicht des Auftragnehmers nicht begrenzt.

(4) Punkt 6 Abs 2 (Frist für Mängelbeseitigungsanspruch) und Punkt 7 Abs 4 (Geltendmachung der Schadenersatzansprüche innerhalb einer bestimmten Frist) gilt nicht.

(5) Rücktrittsrecht gemäß § 3 KSchG:

Hat der Verbraucher seine Vertragserklärung nicht in den vom Auftragnehmer dauernd benützten Kanzleiräumen abgegeben, so kann er von seinem Vertragsantrag oder vom Vertrag zurücktreten. Dieser Rücktritt kann bis zum Zustandekommen des Vertrages oder danach binnen einer Woche erklärt werden; die Frist beginnt mit der Ausfolgung einer Urkunde, die zumindest den Namen und die Anschrift des Auftragnehmers sowie eine Belehrung über das Rücktrittsrecht enthält, an den Verbraucher, frühestens jedoch mit dem Zustandekommen des Vertrages zu laufen. Das Rücktrittsrecht steht dem Verbraucher nicht zu,

1. wenn er selbst die geschäftliche Verbindung mit dem Auftragnehmer oder dessen Beauftragten zwecks Schließung dieses Vertrages angebahnt hat,

2. wenn dem Zustandekommen des Vertrages keine Besprechungen zwischen den Beteiligten oder ihren Beauftragten vorangegangen sind oder

3. bei Verträgen, bei denen die beiderseitigen Leistungen sofort zu erbringen sind, wenn sie üblicherweise von Auftragnehmern außerhalb ihrer Kanzleiräume geschlossen werden und das vereinbarte Entgelt € 15 nicht übersteigt.

Der Rücktritt bedarf zu seiner Rechtswirksamkeit der Schriftform. Es genügt, wenn der Verbraucher ein Schriftstück, das seine Vertragserklärung oder die des Auftragnehmers enthält, dem Auftragnehmer mit einem Vermerk zurückstellt, der erkennen lässt, dass der Verbraucher das Zustandekommen oder die Aufrechterhaltung des Vertrages ablehnt. Es genügt, wenn die Erklärung innerhalb einer Woche abgesendet wird. Tritt der Verbraucher gemäß § 3 KSchG vom Vertrag zurück, so hat Zug um Zug

1. der Auftragnehmer alle empfangenen Leistungen samt gesetzlichen Zinsen vom Empfangstag an zurückzuerstatten und den vom Verbraucher auf die Sache gemachten notwendigen und nützlichen Aufwand zu ersetzen,

2. der Verbraucher dem Auftragnehmer den Wert der Leistungen zu vergüten, soweit sie ihm zum klaren und überwiegenden Vorteil gereichen. Gemäß § 4 Abs 3 KSchG bleiben Schadenersatzansprüche unberührt.

(6) Kostenvoranschläge gemäß § 5 KSchG:

Für die Erstellung eines Kostenvoranschlages im Sinn des § 1170a ABGB durch den Auftragnehmer hat der Verbraucher ein Entgelt nur dann zu zahlen, wenn er vorher auf diese Zahlungspflicht hingewiesen worden ist. Wird dem Vertrag ein Kostenvoranschlag des Auftragnehmers zugrunde gelegt, so gilt dessen Richtigkeit als gewährleistet, wenn nicht das Gegenteil ausdrücklich erklärt ist.

(7) Mängelbeseitigung: Punkt 6 wird ergänzt:

Ist der Auftragnehmer nach § 932 ABGB verpflichtet, seine Leistungen zu verbessern oder Fehlendes nachzutragen, so hat er diese Pflicht zu erfüllen, an dem Ort, an dem die Sache übergeben worden ist. Ist es für den Verbraucher tunlich, die Werke und Unterlagen vom Auftragnehmer gesendet zu erhalten, so kann dieser diese Übersendung auf seine Gefahr und Kosten vornehmen.

(8) Gerichtsstand: Anstelle Punkt 14. (3) gilt:

Hat der Verbraucher im Inland seinen Wohnsitz oder seinen gewöhnlichen Aufenthalt oder ist er im Inland beschäftigt, so kann für eine Klage gegen

ihn nach den §§ 88, 89, 93 Abs 2 und 104 Abs 1 JN nur die Zuständigkeit eines Gerichtes begründet werden, in dessen Sprengel der Wohnsitz, der gewöhnliche Aufenthalt oder der Ort der Beschäftigung liegt.

(9) Verträge über wiederkehrende Leistungen:

(a) Verträge, durch die sich der Auftragnehmer zu Werkleistungen und der Verbraucher zu wiederholten Geldzahlungen verpflichten und die für eine unbestimmte oder eine ein Jahr übersteigende Zeit geschlossen worden sind, kann der Verbraucher unter Einhaltung einer zweimonatigen Frist zum Ablauf des ersten Jahres, nachher zum Ablauf jeweils eines halben Jahres kündigen.

(b) Ist die Gesamtheit der Leistungen eine nach ihrer Art unteilbare Leistung, deren Umfang und Preis schon bei der Vertragsschließung bestimmt sind, so kann der erste Kündigungstermin bis zum Ablauf des zweiten Jahres hinausgeschoben werden. In solchen Verträgen kann die Kündigungsfrist auf höchstens sechs Monate verlängert werden.

(c) Erfordert die Erfüllung eines bestimmten, in lit. a) genannten Vertrages erhebliche Aufwendungen des Auftragnehmers und hat er dies dem Verbraucher spätestens bei der Vertragsschließung bekannt gegeben, so können den Umständen angemessene, von den in lit. a) und b) genannten abweichende Kündigungsstermine und Kündigungsfristen vereinbart werden.

(d) Eine Kündigung des Verbrauchers, die nicht fristgerecht ausgesprochen worden ist, wird zum nächsten nach Ablauf der Kündigungsfrist liegenden Kündigungstermin wirksam.