#### Perchtoldsdorfer Immobilien GmbH

# Protokoll zur 1. Ordentlichen Sitzung des schuldrechtlichen Beirats der Perchtoldsdorfer Immobilien GmbH am 21.02.2019

Zimmer: 258 Finanzabteilung

Beginn:

18:00 Uhr

Ende:

18:30 Uhr

		anwesend	entschuldigt	unentschuldigt
Vorsitzender	GR DI Claus HERZA	X		-
Vors.Stellv.	GR Andreas KOLLER-GARBER	Х		
Mitglieder	GR Martin FÜRNDRAHT	X		
	GR Mag. Wolfgang HUSSIAN	X		
	GR Mag. Günther JÖRG	Х		
	GR Alexander MURLASITS	X		
	GR Werner PANNAGL	Х		
	GR Hans ZEIDLER-BECK	Х		
	GR DI (FH) Erik-Karl TUPY	X		

Außerdem anwesend:

Dr. Michael Bartmann Gerhard Rauchenwald

Mag. Lukas Hübl wurde per E-Mail am 23. Jänner 2019 eingeladen, hat jedoch aus beruflichen Gründen schriftlich mitgeteilt, an der Sitzung nicht teilnehmen zu können.

Schriftführer: Gerhard Rauchenwald

Die Einladung erfolgte fristgerecht per E-Mail mit Zustimmung der Mitglieder des schuldrechtlichen Beirats iSd § 45 Abs. 3 NÖ GO 1973.

Herr GR DI Claus HERZA eröffnet die Sitzung, begrüßt die Anwesenden und stellt iSd § 57 Abs. 2 NÖ GO 1973 die Beschlussfähigkeit des schuldrechtlichen Beirats fest. Die Sitzung des schuldrechtlichen Beirats wird vor jener des Prüfungsausschusses abgehalten.

### **TAGESORDNUNG**

- 1.) Aktuelle Vermögenslage der PIG
- 2.) Allfälliges

### Zu Punkt 1:

Zur besseren Beurteilbarkeit der aktuellen Vermögenslage der Perchtoldsdorfer Immobilien GmbH (PIG) werden die beiden zuletzt testierten Jahresabschlüsse zum 31. Dezember 2016 bzw. zum 31. Dezember 2017 vorgelegt.

Herr Mag. Hübl/Compendium Steuerberatung, der die Buchführung gem. UGB für die Perchtoldsdorfer Immobilien GmbH besorgt, wurde im Vorfeld dieser Sitzung darum gebeten, zu diesem Thema aktuelles Zahlenmaterial zur Verfügung zu stellen. Herr Mag. Hübl teilte jedoch mit, dass es ihm unter Berücksichtigung der Tatsache, dass der Jahresultimo 2018 erst wenige Wochen zurückliegt, gegenwärtig nicht möglich ist, abgestimmte, geprüfte bzw. aussagekräftiges Zahlenmaterial zur Verfügung zu stellen. Er stellte aber in Aussicht, bis zur Sitzung des Gemeinderats am 27. März 2019 und damit als quasi Ergänzung dieses Protokolls erste Auszüge aus einem vorläufigen Jahresabschluss zum 31. Dezember 2018 (Rohbilanz) bereitstellen zu können. Der testierte Jahresabschluss zum 31. Dezember 2018 werde jedenfalls bis zur in Aussicht gestellten Sitzung des Gemeinderates am 25. September 2019 vorliegen.

Die Finanzabteilung hat daher behelfsweise die beiden Kenngrößen

- Sachanlagevermögen sowie
- Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten

zum 31. Dezember 2018 mittels der bei ihr geführten Belegsammlung sowie mit Seitenblick auf die zuletzt testierten Jahresabschlüsse zum 31. Dezember 2016 bzw. 31. Dezember 2017 ermittelt. Diese Unterlagen werden dem Protokoll angeschlossen.

Ergänzend zur Übersicht "Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten" ist das mit Gemeinderatsbeschluss vom 27. September 2017, TOP 5b, von der Eigentümerin an die PIG gewährte Darlehen von ursprünglich 989.000,00 EUR und einer Laufzeit von zehn Jahren zur Abdeckung des Darlehensrestes der Volksbank Wien AG (Konto Nr. 46683798006) zu erwähnen. Zum 31. Dezember 2018 haftet ein Kreditbetragsrest von 865.375,00 EUR aus. Die Verzinsung ist an jene des Kassenkredits der Eigentümerin gekoppelt (seit 1.1.2019 baw 0,69 % p.a., gebunden an den 3-Monats-EURIBOR). Diese Verbindlichkeit wird innerhalb der Bilanzposition "Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern" als "Abstattungskredit MGP" ausgewiesen werden. Ebenfalls unter dieser Rubrik werden die beiden Mietvorauszahlungen für den KG Zellpark (495.000,00 EUR) bzw. den Burgvorplatz (113.000,00 EUR) sowie der Gesellschafterzuschuss aus dem April 2009 von (unverändert) 1,3 Mill. EUR subsumiert.

## Im Ausblick für 2019 wird festgehalten:

- 1. Es sind keine weiteren Verkäufe von Wohnungen in Aussicht genommen.
- 2. Aus den Konditionsanpassungen mit Wirksamkeit 1. Jänner 2019 bei den zwei großen Darlehen bei der Hypo bzw. Kommunalkredit kann bereits im ersten Jahr (2019) eine Zinsersparnis von rd. 102.000,00 EUR lukriert werden. Über die gesamte Restlaufzeit bis 15. März 2042 (Kommunalkredit) bzw. bis 15. Juni 2047 (Hypo) beträgt der Zinsvorteil kumuliert rd. 1,3 Mill. EUR. Auf den Beschluss des Gemeinderats vom 26. September 2018, TOP 6, wird verwiesen.
- 3. Daneben erscheint wesentlich zu erwähnen, dass der Gemeinderat der Marktgemeinde Perchtoldsdorf mit Beschluss vom 12. Dezember 2018, TOP 28 (Zusammenlegung Grundstücke Feuerwehr), seine Zustimmung erteilt hat, dass die Liegenschaft Grundstück Gst.-Nr. 2987/2 das It. Gutachten einen Verkehrswert von 195.000,00 EUR aufweist, aus dem Vermögen der Marktgemeinde Perchtoldsdorf in jenes der Perchtoldsdorfer Immobilien GmbH als Realeinlage übertragen wird. Dieser Beschluss befindet sich gegenwärtig in Umsetzung.
- 4. Darüber hinaus wird auf den Voranschlag 2019 der PIG, beschlossen im Gemeinderat am 12. Dezember 2018, TOP 8, verwiesen. Aus dieser Unterlage sind die darin unterstellten Rahmenbedingungen für das Geschäftsjahr 2019 ersichtlich.

Der schuldrechtliche Beirat nimmt Kenntnis von den vorgelegten Unterlagen und dankt für die Aufarbeitung.

### Zu Punkt 2:

Die nächste Sitzung findet am Donnerstag, den 13. Juni 2019 im Anschluss an die Sitzung des Prüfungsausschusses, frühestens jedoch um 18:00 Uhr statt. Der nächste Tagesordnungspunkt ist:

.) Endabrechnung des Amtshausumbaues

In Evidenz gehalten werden die Tagesordnungspunkte:

.) derzeit keine.

Das Protokoll wird inhaltlich zum Bericht erhoben.

Perchtoldsdorf, am 21.02.2019

Unterfertigt iSd. § 53 Abs. 3 NÖ GO 1973

GR DI Claus Aerz (Vorsitzender) Gerhard Rauchenwald

(Schriftführer)

### Perchtoldsdorfer Immobilien GmbH

Middle Sammer Sunder Su

In sinngemäßer Anwendung des § 82 Abs. 3 NÖ GO 1973 wird dieser Bericht dem Geschäftsführer der Perchtoldsdorfer Immobilien GmbH zu Kenntnis gebracht.

Stellungnahme des Geschäftsführers:

que Demotinis genol

Scholhenen

Datum

24.2.19

Der Geschäftsführer: Dr. Michael Bartmann

### Anlagevermögen der Perchtoldsdorfer Immobilien GmbH per 31.12.2018

Im Geschäftsjahr 2018 wurden drei Wohnungen der WHA S.-Kneipp-G. 5-7 veräußert. Daneben erfolgten Investitionen in eigene Gebäude wie bspw. in der Wiener Gasse 17/Musikschule (rd. 75.000,00 EUR), bei der Feuerwehr (rd. 35.000,00 EUR) sowie am Rathaus (rd. 8.000 EUR).

Daneben waren keine weiteren Zu- bzw. Abgänge im Anlagevermögen zu verzeichnen.

Das Sachanlagevermögen wird sich daher zum 31. Dezember 2018 im Wesentlichen um die jährliche Normal-AfA verändern, die sich geschätzt auf rd. 900.000,00 EUR belaufen wird.

Ausgehend vom Anlagevermögen It. testierter Bilanz per 31.12.2017 mit 41.698.307,15 EUR wird sich das Anlagevermögen per 31.12.2018 nach Berücksichtigung der Normal-AfA für 2018 bei einem Wert von rd. 40,8 Mill. EUR bewegen.

2019-02-21/FA/Rau

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 Höhenstr. 15	2.440,22	2.831,48
Darlehen HYPO 7320181008 PfHuber-Gasse 20	16.311,54	17.928,10
Darlehen HYPO 7320176004 Marienplatz 6	82.517,44 *)	97.939,78
Darlehen HYPO 7320363009 Marktplatz 11	25.602,55	27.208,29
Darlehen HYPO 7620090004 Wiener Gasse 30-32	338.493,40	360.538,37
Darlehen HYPO 7320521003 Kollmanng.	146.269,60	164.075,87
Darlehen HYPO 7320334009 Mühlgasse 32-34	672.973,98	721.752,02
Abgrenzung Zinsen Wohnbaudarlehen HYPO	n.v.	2.277,23
Tilgungen auf das WBF-Darlehen für WBF Donauwörther Straße 31	n.v.	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	221.527,96	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	236.615,80	262.602,13
Raiffeisenbank Perchtoldsdorf	373.684,01	412.810,87
Summe	36.235.292,39	37.363.581,78

2019-02-21/FA/Rau

Quellen: Kontoauszüge per 31.12.2018 bzw. HYPO-Office Banking Abfrage (Geschäftskonto)

<sup>\*)</sup> It. E-Mail vom 21.2.2019, Immobilien Schmid GmbH