

VORANSCHLAG 2022

der

PERCHTOLDSDORFER

IMMOBILIEN GMBH

Erläuterungen zum Budget 2022

Anmerkungen zu den geplanten Posten

1. a) Die Planzahlen beruhen auf den Planzahlen der Marktgemeinde Perchtoldsdorf für 2022.
1. b) Die erwarteten Erlöse aus der Vermietung von Wohngebäuden wurden, entsprechend den Angaben der VIVIThv GmbH budgetiert.
1. c) Die sonstigen Erlöse betreffen die geplanten Einnahmen des Schutzhauses am Parapluiberg. Die Höhe der Pacht wurde aus Vorsichtsgründen nur mit 50 % des Wertes aus dem Jahr 2019, dem letzten ‚normalen‘ Jahr vor der COVID-19 Pandemie angesetzt.
3. Die Planwerte für die bezogenen Leistungen wurden auf Grundlage von Erfahrungswerten der vergangenen Jahre budgetiert. Erneut überwiegen die erwarteten Skontoerträge, sodass die Position ins Positive dreht.
6. a) In den sonstigen betrieblichen Erträgen des Jahres 2022 werden die erwarteten Erträge aus Versicherungsleistungen sowie die Stromvergütung geplant. Die Versicherungsleistung für den Brandschaden der Liegenschaft Marktplatz 23 wurden zum Teil bereits im Jahr 2021 vereinnahmt. An dieser Stelle werden die noch zu erwartenden Versicherungsleistungen geplant.
7. a) Die Betriebssteuern betreffen die nicht abzugsfähigen Vorsteuern sowie die geplanten Hausbesitzabgaben und Gebühren 2022.
7. b) Die Instandsetzungskosten für die Liegenschaft Marktplatz 23 werden unter diesem Posten ausgewiesen. Die nach dem Brand offenkundig gewordenen statischen Probleme der Liegenschaft Marktplatz 23 werden im Zuge der Wiederherstellung des Gebäudes saniert. Die Kosten dafür wurden mit knapp € 134.000,00 geschätzt und werden ebenfalls an dieser Stelle geplant. Bereits im Jahr 2021 verausgabte Mittel wurden dabei abgezogen. Die geplanten Instandhaltungsaufwendungen für Wohnhäuser wurden entsprechend den Angaben der VIVIThv budgetiert. Hinzu kommen fortgeschriebene und mit

1,5 % inflationsbereinigte Instandhaltungs-aufwendungen für Liegenschaften, die von der Marktgemeinde Perchtoldsdorf genutzt werden. Auch der erwartete Reinigungsaufwand einschließlich der Schneeräumung wird unter diesem Posten ausgewiesen.

- 7. c) Die geplanten Betriebskosten der Wohnhausanlagen wurden entsprechend den Angaben der VIVIThv GmbH einschließlich der geplanten Hausbesitzabgaben budgetiert. Diesen Aufwendungen stehen gleich hohe Umsatzerlöse gegenüber, die unter dem Posten 1. b) ausgewiesen werden. Die übrigen Betriebskosten betreffen die von der Marktgemeinde Perchtoldsdorf genutzten Liegenschaften, wobei die Hausbesitzabgaben unter dem Posten 7. a) budgetiert wurden.
- 7. d) Die geplanten Aufwendungen für Sachversicherungen wurden aus den Werten des Zeitraumes 01-09/2021 auf das Kalenderjahr hochgerechnet und auf ganze Tausend aufgerundet.
- 7. e) Die geplanten Aufwendungen für Hausbesorger wurden aus den Werten des Zeitraumes 01-09/2021 auf das Kalenderjahr hochgerechnet und auf ganze Tausend aufgerundet.
- 7. f) Die Aufwendungen Kosten des Geldverkehrs wurden aus den Werten des Zeitraumes 01-09/2021 auf das Kalenderjahr hochgerechnet und auf ganze hundert aufgerundet.
- 7. g) Die geplanten Kosten für Rechts- und Steuerberatung einschließlich der Bilanzerstellung sowie der Prüfung des Jahresabschlusses wurden auf der Grundlage der veranschlagten Aufwendungen der beauftragten Wirtschaftstreuhandkanzleien geplant. Die Kosten der Arbeiten der VIVIThv GmbH sind in den Betriebskosten des Budgetpostens 7. c) enthalten.
- 7. h) Für nicht einbringliche Mieten wurden Angaben der VIVIThv GmbH in das Budget übernommen.

7. i) Die Aufwendungen für Schadensfälle betreffen die von der VIVIThv GmbH veranschlagten Leerstehungen.

9. Die Abschreibungen für Sachanlagen wurden entsprechend den zum Zeitpunkt der Budgeterstellung bekannten Investitionen angepasst und gerundet.

11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen betreffen den laufenden Zinsendienst für die Bankverbindlichkeiten der Gesellschaft. Bei der Budgetierung wurde aus der Erfahrung der vergangenen Jahre geschlossen, dass das Zinsniveau gleichbleiben wird und entsprechend geplant.

13. Die Steuern vom Einkommen und vom Ertrag betreffen die zu erwartende Körperschaftsteuer des Planjahres. Der Wert ergibt sich aus dem Ergebnis vor Steuern (EBT) abzüglich der Verrechnung von Verlustvorträgen im Ausmaß von 75% des EBT. Dieser Budgetposten ist mit höherer Unsicherheit zu betrachten, da die Höhe der zu erwartenden Körperschaftsteuer unmittelbar von dem tatsächlich erwirtschafteten Ergebnis der Gesellschaft abhängt. Insbesondere lässt die unsichere Entwicklung der Covid-19 Pandemie in Österreich Abweichungen der Ist- von den Planzahlen erwarten.

Budget - Wertedetail laut Erläuterungen

vom 01. Dezember 2021

Perchtoldsdorfer Immobilien GmbH (215101 2021/01)

Von: Jänner 2022 Bis: Dezember 2022

Marktplatz 11

Währung: EUR

2380 Perchtoldsdorf

Modell 1: Standard-Modell

	Plan 1 - 12/22 (M:1)	%
1. Umsatzerlöse		
a) Erlöse Gebäude Marktgemeinde		
Marktplatz 11 Amtshaus	221.215,00	8,76
Roseggergasse 2-6 Sporthalle	196.002,00	7,76
Sportanlage Höhenstraße	159.597,00	6,32
Pfarrer Huber Gasse 20 Wirtschaftshof	155.935,00	6,17
Kindergarten Zellpark	102.147,00	4,04
Kneippgasse 2-18	99.802,00	3,95
Marktplatz 10 Rathaus	88.210,00	3,49
Donauwörtherstr. 29 Feuerwehrhaus	80.572,00	3,19
Kindergarten Aspettenstraße 27	69.754,00	2,76
Erlöse Parkplatz Hochstraße	51.339,00	2,03
Marktplatz 23 Polizei	46.781,00	1,85
Hyrtlgasse 1 Jugendkulturzentrum	45.955,00	1,82
Brunnergasse 26 Hugo Wolf Haus	31.789,00	1,26
Miete Open Air Veranstaltungsgelände Burgvorplatz	27.655,00	1,09
Post Marktplatz 11	25.699,00	1,02
Salitergasse 39-41	20.616,00	0,82
Wertstoffsammelzentrum	20.584,00	0,81
PPZ Höhenstr. 15	3.148,00	0,12
	1.446.800,00	57,28
b) Erlöse Wohnungen der Gemeinde		
Mieten und Betriebskosten Salitergasse 74-80	307.687,00	12,18
Mieten und Betriebskosten Mühlgasse 32-34	248.864,00	9,85
Mieten und Betriebskosten Wiener Gasse 17	151.204,00	5,99
Mieten und Betriebskosten Dr.-Natzler-Gasse 16-18	92.799,00	3,67
Mieten und Betriebskosten Wiener Gasse 30-32	84.690,00	3,35
Mieten und Betriebskosten Sebastian Kneippgasse 5-7	35.000,00	1,39
Mieten und Betriebskosten Beatrixgasse 2	34.860,00	1,38
Mieten und Betriebskosten Wiener Gasse 1	23.977,00	0,95
Mieten und Betriebskosten Leonhardiberggasse 3	22.224,00	0,88
Mieten und Betriebskosten Paul-Katzberger-Platz 5	18.599,00	0,74
Mieten und Betriebskosten Am Rain 4	8.495,00	0,34
	1.028.399,00	40,72
c) sonstige Erlöse		
Übrige Vermietung und Verpachtung 20% USt	26.000,00	1,03
HMZ Garage Mühlgasse	12.400,00	0,49
Franz Ferdinand Schutzhaus - Parapluiberg	6.000,00	0,24
HMZ Garage Salitergasse	4.200,00	0,17
Einnahmen BK Waschküche 10% Salitergasse	1.500,00	0,06
Einnahmen BK Waschküche 10% Mühlgasse	500,00	0,02
	50.600,00	2,00
	2.525.799,00	100,00
2. Betriebsleistung	2.525.799,00	100,00
3. Aufwendungen für Material und sonstige bezogene Leistungen		
a) Fremdleistungen		
Ausgaben BK Waschküche 20%	-1.500,00	0,06
	-1.500,00	0,06
b) Skontoerträge, Boni, Rabatte		
Skontoertrag 20 %	500,00	0,02
Skontoertrag 0 %	500,00	0,02
	1.000,00	0,04
	-500,00	0,02
4. Deckungsbeitrag I	2.525.299,00	99,98
5. Deckungsbeitrag II	2.525.299,00	99,98
6. sonstige betriebliche Erträge		
a) übrige		
Versicherungsvergütungen	255.000,00	10,10
Zuwendungen aus öffentlichen Mitteln	7.500,00	0,30
Stromvergütung § 19/1c	2.000,00	0,08
	264.500,00	10,47
	264.500,00	10,47
7. sonstige betriebliche Aufwendungen		
a) Betriebssteuern		
Hausbesitzabgaben	-33.500,00	1,33
Nicht abzugsfähige Vorsteuer	-3.500,00	0,14
Sonstige Gebühren und Abgaben	-1.000,00	0,04
	-38.000,00	1,50
b) Instandhaltung		
Instandhaltungen für die Bestandsobjekte	-365.257,00	14,46
Instandhaltung Polizei Marktplatz 23	-244.000,00	9,66
Laufende Reparaturen	-85.000,00	3,37

Budget - Wertedetail laut Erläuterungen

vom 31. Dezember 2021

Perchtoldsdorfer Immobilien GmbH (215101 2021/01)

Von: Jänner 2021 Bis: Dezember 2021

Marktplatz 11

Währung: EUR

2380 Perchtoldsdorf

Modell 1: Standard-Modell

	Plan 1 - 12/22 (M:1)	%
Reinigung durch Dritte	-6.000,00	0,24
c) Betriebskosten	-700.257,00	27,72
Betriebskosten der Bestandsobjekte	-430.000,00	17,02
Heizkosten vermietete Wohnungen	-13.000,00	0,51
Rauchfangkehrer	-2.500,00	0,10
Miete und Wartung Telefonanlage	-2.500,00	0,10
Strom	-500,00	0,02
	-448.500,00	17,76
d) Versicherungen		
Versicherungsprämien	-30.000,00	1,19
	-30.000,00	1,19
e) Beigestelltes Personal		
Hausbesorger	-12.000,00	0,48
	-12.000,00	0,48
f) Spesen des Geldverkehrs		
Spesen des Geldverkehrs	-2.800,00	0,11
	-2.800,00	0,11
g) Rechts- und Beratungsaufwand		
Steuerberatungsaufwand	-50.000,00	1,98
Rechts- und Beratungsaufwand	-25.000,00	0,99
Prüfungskosten	-4.500,00	0,18
	-79.500,00	3,15
h) Wertberichtigungen Forderungen		
Forderungsausfälle auf Mieten der Bestandsobjekte	-10.000,00	0,40
	-10.000,00	0,40
i) Schadensfälle		
Leerstehungen Mühlgasse 32-34 nstb	-7.700,00	0,30
Leerstehungen Am Rain 4 nstb	-6.800,00	0,27
Leerstehungen Salitergasse 74-80 nstb	-1.500,00	0,06
Leerstehungen Dr. Natzlergasse nstb	-1.500,00	0,06
Leerstehungen Leonardiberggasse 3 nstb	-800,00	0,03
	-18.300,00	0,72
	-1.339.357,00	53,03
8. Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Afa (EBITDA)	1.450.442,00	57,43
9. Abschreibungen		
lineare Afa gem. § 7 EStG auf das Sachanlagevermögen	-1.081.000,00	42,80
Abschreibung auf Baukostenzuschüsse	-11.000,00	0,44
AfA immaterielles Anlagevermögen	-2.000,00	0,08
	-1.094.000,00	43,31
10. Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	356.442,00	14,11
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		
Zinsen für Bankkredite	-194.000,00	7,68
	-194.000,00	7,68
12. Ergebnis vor Steuern (EBT)	162.442,00	6,43
13. Steuern vom Einkommen/Ertrag		
Körperschaftsteuer	-9.780,00	0,39
	-9.780,00	0,39
14. Jahresgewinn	152.662,00	6,04