

BILANZ ZUM 31. 12. 2023

AKTIVA	2023 EUR	2022 EUR
A. ANLAGEVERMÖGEN		
<i>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</i>		
1. gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Vorteile		
121 Homepage	2.640,00	4.400,00
<i>II. Sachanlagen</i>		
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten,		
210 Gebäudewert bebaute Grundstücke	74.056.522,67	73.916.094,96
211 Instandsetzungen 2006	0,61	0,61
212 Instandsetzungen 2007	0,25	0,25
213 Instandsetzungen 2008	0,25	0,25
214 Instandsetzungen 2009	0,35	0,35
215 Instandsetzungen 2010	0,26	0,26
216 Instandsetzungen 2011	0,49	0,49
217 Instandsetzungen 2012	0,41	0,41
218 Instandsetzungen 2013	0,72	40.183,21
219 Instandsetzungen 2014	35.301,48	142.926,89
220 Instandsetzungen 2015	218.270,10	377.742,15
221 Instandsetzungen 2017	440.160,27	573.102,24
222 Instandsetzungen 2016	703.679,73	1.007.223,82
223 Instandsetzungen 2018	663.778,75	821.270,29
224 Instandsetzungen 2019	1.147.370,60	1.359.966,98
225 Instandsetzungen 2020	2.293.271,42	2.675.483,28
226 Instandsetzungen 2021	3.662.132,59	4.185.294,48
227 Instandsetzungen 2022	3.770.321,62	4.250.437,27
228 Instandsetzungen 2023	3.668.480,32	0,00
200 Grundwert bebaute Grundstücke	37.670.770,24	37.670.770,24
	128.330.063,13	127.020.498,43
2. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung		
580 Betriebsausstattung sonstige	81.831,14	82.261,63
Übertrag	128.414.534,27	127.107.160,06

BILANZ ZUM 31.12.2023

AKTIVA			2023 EUR	2022 EUR
Übertrag			128.414.534,27	127.107.160,06
3. geleistete Anzahlungen und Anlagen in Bau				
710 Anlagen in Bau			47.084,98	47.084,98
B. UMLAUFVERMÖGEN				
<i>I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</i>				
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen				
2000 Forderungen aus Lief. u. Leist. Inland	1.087.713,91		1.151.420,00	
2080 Einzelwertberichtigung zu inl. Ford L+L	-842.820,62		-887.874,11	
2304 Ratenzahlung	106,54		0,00	
2399 Insolvenz KSV	1.894,36	246.894,19	1.591,05	265.136,94
2. Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen				
2200 Forderungen gegen verbundene Unterr		0,00		30.000,00
3. sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände				
2501 Noch nicht abziehbare Vorsteuern	18.297,20		8.278,04	
2300 Forderungen sonstige	222.421,45		133.267,44	
3303 Verrechnungskonto LH Klgt.(FA Zahlla	402.423,35		420.444,84	
3658 Weiterverrechnung Landesdarlehen	1.139,31		1.588,69	
3720 Verr.kto. Hagg	36,12	644.317,43	0,00	563.579,01
<i>II. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten</i>				
2700 Kassa	1.000,00		1.000,00	
2806 Bank Septokonto Volksbank 901 0102	5.943.537,10		4.701.067,60	
2810 Volksbank363 5786 0000Sparbuch Kat	1.219.981,90		1.097.757,00	
2816 Volksbank 363 5836 0000	750.742,90		1.332.009,90	
3224 BA/CA 51430320701	3.143,95	7.918.405,85	4.289,68	7.136.124,18
Übertrag			137.271.236,72	135.149.085,17

BILANZ ZUM 31. 12. 2023

AKTIVA	2023 EUR	2022 EUR
Übertrag	137.271.236,72	135.149.085,17
C. RECHNUNGSABGRENZUNGS- POSTEN		
1. Transitorische Posten		
2900 Aktive Rechnungsabgrenzungsposten	149.661,37	133.899,47
SUMME AKTIVA	137.420.898,09	135.282.984,64

BILANZ ZUM 31. 12. 2023

PASSIVA			2023 EUR	2022 EUR
A. EIGENKAPITAL				
<i>1. Kapital</i>				
1. Kapital				
9100 Kapital		107.384.776,31		103.368.979,50
B. SUBVENTIONEN UND ZUSCHÜSSE				
9650 Suventionen und Zuschüsse		49.437,60		44.255,78
C. RÜCKSTELLUNGEN				
<i>1. sonstige Rückstellungen</i>				
3060 Rückstellungen sonstige	634.700,00		634.700,00	
3080 Rückstellungen für Rechts- u.Beratung	15.500,00	650.200,00	11.000,00	645.700,00
D. VERBINDLICHKEITEN				
<i>1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten</i>				
3210 KSPK 4407-012717	2.367.731,12		2.705.892,32	
3221 Austrian Anadi Bank 789376018	3.400.000,00		3.800.000,00	
3222 Bank Austria 51430 320 702	7.000.000,00		7.000.000,00	
3223 Austrian Anadi Bank 1004301486/2	1.140.000,00		1.260.000,00	
3227 BAWAG PSK 540024022	1.469.582,52		1.609.542,76	
3228 RLB 21.093.141	578.924,80		751.651,20	
3231 Darlehen KSP 4407543000	1.013.068,80		1.139.666,68	
3232 Darlehen Anadi 797357014	2.643.200,00		3.020.800,00	
3233 Darlehen LWSF 1/74/0016	18.422,40		19.543,49	
3234 Darlehen LWSF 1/74/0017	181.155,37		192.179,28	
3235 Darlehen LWSF 1/74/0018	20.099,81		21.204,16	
3236 Darlehen LWSF 1/74/0019	203.093,22		213.898,30	
3237 Darlehen LWSF 1/74/0020	52.116,37		55.076,09	
3238 Darlehen LWSF 1/74/0021	55.076,09		58.006,29	
3239 Darlehen LWSF 1/74/0023	14.136,05		14.864,94	
3241 Darlehen LWBF 1/80/0001	11.421,51		16.671,91	
3242 Darlehen LWBF 1/80/0003	7.344,61		8.603,73	
3243 Darlehen LWBF 1/80/0004	30.958,65		36.797,09	
3244 Darlehen LWBF 1/80/0005	23.232,68		26.882,11	
Übertrag	20.229.564,00	108.084.413,91	21.951.280,35	104.058.935,28

BILANZ ZUM 31. 12. 2023

PASSIVA		2023 EUR	2022 EUR	
Übertrag	20.229.564,00	108.084.413,91	21.951.280,35	104.058.935,28
3245 Darlehen LWBF 1/80/0006	3.644,83		4.217,41	
3246 Darlehen LWBF 1/80/0007	5.754,33		6.740,80	
3247 Darlehen LWBF 1/80/0008	40.794,72		45.034,77	
3248 Darlehen LWBF 1/80/0009	53.456,27		59.012,30	
3249 Darlehen LWBF 1/80/0010	39.660,23		43.008,06	
3251 Darlehen LWBF 1/80/0011	43.730,00		46.827,74	
3252 Darlehen LWBF 1/80/0012	43.730,00		46.827,74	
3253 Darlehen LWBF 1/80/0013	430.012,03		460.473,19	
3254 Darlehen LWBF 1/80/0014	475.589,60		505.596,12	
3255 Darlehen LWBF 1/80/0015	25.834,26		27.664,31	
3256 Darlehen LWBF 1/80/0016	130.769,08		139.019,71	
3257 Darlehen LWBF 1/80/0017	151.241,62		159.288,04	
3258 Darlehen LWBF 1/80/0018	37.812,11		39.823,81	
3261 Darlehen LWBF 1/80/0021	0,00		8.040,08	
3262 Darlehen LWBF 1/80/0022	3.842,63		4.152,25	
3264 Darlehen LWBF 1/80/0025	10.523,10		18.472,71	
3265 Darlehen LWBF 1/80/0026	154.996,86		209.513,23	
3266 Darlehen LWBF 1/80/0028	412.528,49		467.307,67	
3267 Darlehen LWBF 1/80/0029	108.244,20		120.934,48	
3269 Darlehen LWBF 1/80/0052	1.063.015,81		1.082.533,69	
3270 Darlehen LWBF 1/80/0056	1.099,20		1.314,45	
3401 Darlehen WBF Stift Viktringstraße 3-7	5.172,07		5.677,81	
3425 Darlehen WBF St. Ruprechterstraße 62	3.795,23		4.010,35	
2772 Verrechnungskonto Bank - Bank	233.407,56		231.552,69	
3271 Darlehen LWBF 1/80/0057	1.469.828,60		1.455.239,82	
3272 Rückzahlbare Annuitäten	511.622,33	25.689.669,16	411.193,63	27.554.757,21
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen				
3300 Verbindl. aus Lieferungen u. Leistungen	1.334.756,45		1.523.701,85	
3710 Abgrenzung Lieferverbindlichkeiten	109.888,31	1.444.644,76	50.293,73	1.573.995,58
3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen				
3705 Verbindlichkeiten gegen verbundene U		265.200,00		0,00
4. sonstige Verbindlichkeiten				
3501 Finanzamt Gebühren	357,67		794,90	
3670 Lohn- und Gehaltsverrechnung	0,00		41.003,56	
Übertrag	357,67	135.483.927,83	41.798,46	133.187.688,07

BILANZ ZUM 31. 12. 2023

P A S S I V A		2023 EUR	2022 EUR
Übertrag	357,67	135.483.927,83	41.798,46 133.187.688,07
2302 Verr.Kto. Neue Heimat	16.383,24		0,00
3651 Kreditorische Debitoren	365.450,58		286.300,18
3652 Verbindl. Sonstige	65.289,91		346.175,32
3653 Kautionen (interim)	14.660,00		13.370,00
3655 Haftrücklässe	7.823,30		53.553,87
3656 Erstmiete (interim)	703,28		2.674,69
3720 Verr.kto. Hagg	0,00		311,60
3305 Verrechnungskonto Baukostenbeitrag	222.244,95		230.291,03
3657 Verbindlichkeiten aus Kaution	1.226.652,68	1.919.565,61	1.103.399,85 2.077.875,00

**E. RECHNUNGSABGRENZUNGS-
POSTEN**

3900 Passive Rechnungsabgrenzungsposter		17.404,65	17.421,57
---	--	-----------	-----------

SUMME PASSIVA**137.420.898,09****135.282.984,64**

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

VOM 1. 1. 2023 BIS 31. 12. 2023

	2023 EUR		2022 EUR	
1. Umsatzerlöse				
4000 Verwaltungskosten	816.850,91		734.245,56	
4007 Mieteinnahmen	8.593.052,27		7.890.106,91	
4008 Erlöse Betriebskosten	5.170.075,35		4.755.290,65	
4011 Sonstige Erträge	189.786,54		138.341,00	
4014 Erlöse MA Dienstzuteilung	780.302,40		656.745,80	
4751 Cent-Differenzen	0,28		0,20	
7632 Verwaltungskosten	-816.850,91	14.733.216,84	-734.245,56	13.440.484,56
2. sonstige betriebliche Erträge				
a. Erträge aus dem Abgang vom Anlagevermögen mit Ausnahme der Finanzanlagen				
4612 Erlöse Anlagenverkauf 20 %	1.708,33		0,00	
7822 Buchwerte abgegangener Sachanlagen	-0,02	1.708,31	0,00	0,00
b. Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen				
4700 Erträge aus Auflösung von Rückstellungen		0,00		24.615,66
c. übrige				
4004 Schadenersatz Versicherungen	441.170,14		134.237,07	
4990 Erträge Auflösung Investitionszuschüsse	7.802,42		6.179,40	
4725 Erträge aus der Auflösung EWB	45.053,49	494.026,05	47.327,52	187.743,99
3. Betriebsleistung		15.228.951,20	13.652.844,21	
4. Personalaufwand				
a. Löhne				
6000 Löhne Hausbesorger		727.738,64		722.680,89
Übertrag		14.501.212,56		12.930.163,32

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG**VOM 1. 1. 2023 BIS 31. 12. 2023**

	2023 EUR		2022 EUR	
Übertrag	14.501.212,56		12.930.163,32	
<i>b. Gehälter</i>				
6200 Gehälter VB	670.038,88		536.410,94	
<i>c. Soziale Aufwendungen</i>				
ca. Aufwendungen für gesetzlich vorgeschriebene Sozialabgaben sowie vom Entgelt abhängige Abgaben und Pflichtbeiträge				
6500 Gesetzlicher Sozialaufwand HB	145.432,15		144.470,27	
6560 Gesetzlicher Sozialaufwand VB	78.555,63		87.250,99	
6600 Kommunalsteuer HB	21.329,57		21.005,18	
6610 Dienstgeberbeitrag / Zuschlag HB	23.301,09		26.317,95	
6660 Kommunalsteuer Angestellte VB	16.731,58		16.092,32	
6670 Dienstgeberbeitrag VB	10.663,67	296.013,69	11.054,97	306.191,68
5. Abschreibungen				
<i>a. auf immaterielle Gegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen</i>				
aa. Planmäßige Abschreibungen				
7010 planm. Abschreibung immater. Vermögensg.	1.760,00		880,00	
7030 planm. Abschreibung bebauter Grundstücke	3.598.581,37		3.538.436,46	
7047 planm. Abschreibung Instandsetzung 2012	0,00		41.421,08	
7048 planm. Abschreibung Instandsetzung 2013	40.182,49		118.324,09	
7049 planm. Abschreibung Instandsetzung 2014	107.625,41		107.625,84	
7050 planm. Abschr. BGA	19.267,20		16.214,06	
7051 planm. Abschreibung Instandsetzung 2015	159.472,05		159.472,05	
7052 planm. Abschreibung Instandsetzung 2016	303.544,09		303.544,09	
7053 planm. Abschreibung Instandsetzung 2017	132.941,97		132.941,97	
7054 planm. Abschreibung Instandsetzung 2018	157.491,54		157.491,54	
7056 planm. Abschreibung Instandsetzung 2019	212.596,38		212.596,38	
7057 planm. Abschreibung Instandsetzung 2020	382.211,86		382.211,86	
7058 planm. Abschreibung Instandsetzung 2021	523.161,89		523.161,89	
7059 planm. Abschreibung Instandsetzung 2022	471.290,24		472.270,85	
Übertrag	6.110.126,49	13.535.159,99	6.166.592,16	12.087.560,70

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG**VOM 1. 1. 2023 BIS 31. 12. 2023**

		2023 EUR		2022 EUR
Übertrag	6.110.126,49	13.535.159,99	6.166.592,16	12.087.560,70
7061 planm. Abschreibung Instandsetzung 2023	407.608,93		0,00	
7060 Abschreibung geringw. Wirtschaftsgüter	500,00	6.518.235,42	0,00	6.166.592,16
6. sonstige betriebliche Aufwendungen				
a. Steuern, soweit sie nicht unter Z 12 fallen				
7180 Gebühren und Stempelmarken	1.303,16		696,64	
7120 Grundsteuer	176.225,35	177.528,51	176.258,63	176.955,27
b. übrige				
5103 Wartung	72.741,41		40.008,02	
5104 Brandmeldeanlagen Wartung, Telefonkosten	253.443,02		238.445,68	
5106 Wartungsaufwand Lift	55.173,16		49.940,39	
5108 Instandhaltung Liftanlagen	41.491,50		34.891,04	
5111 Schädlingsbekämpfung	20.129,53		13.789,84	
5112 Rauchfangkehrer	37.484,24		35.640,52	
5114 Instandhaltung Heizung	355,00		480,00	
5117 Winterdienst	147.402,51		129.521,10	
5118 Gartenpflege	117.775,12		113.899,67	
5122 Kanalräumung	175,75		2.077,26	
5125 Entsorgungsaufwand	32.889,21		26.069,01	
5127 Instandhaltung Installateur	289.740,90		206.762,61	
5128 Instandhaltung Elektriker	371.151,17		289.325,28	
5130 Instandhaltung Bodenleger	74.656,04		112.148,77	
5131 Instandhaltung Dachdecker, Spengler	77.284,35		54.295,62	
5132 Instandhaltung Baumeister	51.465,89		211.615,71	
5133 Instandhaltung Fliesenleger	27.793,29		11.264,26	
5136 Wartung Feuerlöscher	26.708,00		25.316,65	
5137 Instandhaltung allgemein	306.786,82		270.279,69	
5138 Instandhaltung Unwetter	177.464,07		5.622,39	
5140 Dachschneeräumung	67.743,05		11.565,18	
5143 Instandhaltung Schlosser	74.909,44		63.355,97	
5144 Instandhaltung Tischler	25.860,72		56.367,44	
5145 Instandhaltung Maler	269.501,19		264.835,47	
5146 Instandhaltung Glaser	19.194,00		13.113,33	
5149 Instandsetzung Versicherungsschäden	457.458,05		199.973,85	
5158 Instandhaltung Geräte	2.139,80		1.064,80	
Übertrag	3.098.917,23	6.839.396,06	2.481.669,55	5.744.013,27

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG**VOM 1. 1. 2023 BIS 31. 12. 2023**

		2023 EUR		2022 EUR	
Übertrag		3.098.917,23	6.839.396,06	2.481.669,55	5.744.013,27
5123 Reinigungsaufwand		632.857,92		552.220,23	
5155 Versicherungsaufwand		300.491,39		264.958,87	
7400 Miet- und Pacht aufwand		429,55		473,86	
5750 Verbrauch von Energie		96.321,88		83.229,94	
5755 Strom		128.682,11		100.302,33	
7330 Fahrtkosten/Reisekosten		4.312,64		5.936,58	
7670 Werbeaufwand sonstiger		2.045,64		1.810,83	
7550 Beratungsleistungen Mediation		17.104,11		73.045,05	
7750 Rechtskosten		40.822,41		44.018,48	
7751 Rechtsberatung		94.410,86		17.559,65	
7755 Steuerberatung		3.745,00		4.979,00	
7760 Prüfungsaufwand		12.863,60		7.500,00	
7790 Spesen des Geldverkehrs		14.745,93		15.001,20	
7810 Abschreibung von Forderungen		1.381,54		1.187,95	
7811 Abschreibung von Forderungen 10 % USt		75.487,90		144.064,23	
7812 Abschreibung von Forderungen 20 % USt		9.533,87		2.936,67	
7827 Buchwerte ausg. Sachanlagen		1.875,01		0,02	
5070 Weiterverrechnete Leistungen		82.581,24		67.029,52	
5110 Wasser		417.576,37		380.100,54	
5119 Müllgebühren		708.238,30		710.828,09	
5120 Kanalgebühren		539.773,97		539.722,30	
5157 Objektbewachung		7.773,60		6.983,16	
5159 Sonstige Betriebskosten		17.361,24		22.159,63	
5260 Fremdleistungen		3.200,12		7.001,36	
5288 Bewirtschaftungskosten WEG		115.148,12		99.128,19	
5290 Aufwand lfd. Videowall		211,44		236,43	
5291 Aufwand Garagen		0,00		49,90	
5500 Hausbesorger		0,00		7.359,00	
5505 Reduktion BK gem. § 21 MRG		0,00		634.700,00	
7630 Verwaltungshonoraraufwand		1.661.000,00		1.415.000,00	
7759 Aufwand Besitzstörung		2.916,13		0,00	
7880 Skontoertrag sonstiger betriebl. Aufwand		-61.310,73	8.030.498,39	-40.291,94	7.650.900,62
7. Zwischensumme aus Z 1 bis 6 (Betriebsergebnis)					
Übertrag					

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG**VOM 1. 1. 2023 BIS 31. 12. 2023**

	2023 EUR	2022 EUR
Übertrag	-1.191.102,33	-1.906.887,35
8. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		
8060 Zinserträge	99.331,56	4.247,28
8090 Annuitätenzuschuss	108.723,18	110.107,22
	<hr/>	<hr/>
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		
8280 Zinsen für Bankkredite langfristig	648.457,83	220.034,45
	<hr/>	<hr/>
10. Finanzerfolg	-440.403,09	-105.679,95
	<hr/>	<hr/>
11. Ergebnis vor Steuern	-1.631.505,42	-2.012.567,30
	<hr/>	<hr/>
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		
8540 Kapitalertragsteuer	24.828,49	1.059,89
	<hr/>	<hr/>
13. Ergebnis nach Steuern	-1.656.333,91	-2.013.627,19
	<hr/>	<hr/>
14. Jahresfehlbetrag	-1.656.333,91	-2.013.627,19
	<hr/>	<hr/>
15. Bilanzverlust	-1.656.333,91	-2.013.627,19
	<hr/>	<hr/>