

Jahresabschluss 2022

**Bericht
Bilanz
Erfolgsrechnung
Planung**



**Zukunft
für
St. Marien**



Die Gesellschaft

Mit Gesellschaftsvertrag vom 23. September 2005 hat die Gemeinschaft für Infrastrukturverwaltung und –errichtung der Gemeinde St. Marien und die Gemeinde St. Marien die **GIVE St. Marien & Co KG** gegründet. Mit 28. Oktober 2005 erfolgte die Eintragung ins Firmenbuch.

Gegenstand des Unternehmens ist

- ☞ der Erwerb, die Verwaltung und die Verwertung von Liegenschaften, Gebäuden und sonstigen Bauwerken zum Zwecke einer geordneten Infrastrukturentwicklung der Gemeinde St. Marien, insbesondere
 - Erwerb von Liegenschaften, Gebäuden und sonstigen Bauwerken, dazu gehört auch der Erwerb von Baurechten, Dienstbarkeiten und sonstigen Nutzungsrechten, von der Gemeinde St. Marien oder von Dritten,
 - Neuerrichtung, Sanierungen, Umbau oder Erweiterung, von Gebäuden und sonstigen Bauwerken,
 - die Erhaltung, die Nutzung, die Verwaltung und die Verwertung von Liegenschaften und Gebäuden und sonstigen Bauwerken, insbesondere auch die Vermietung und Verpachtung.
- ☞ die Verwaltung von Liegenschaften, Gebäuden und sonstigen Bauwerken der Gemeinde St. Marien, und
- ☞ der Betrieb von Infrastruktureinrichtungen.

Die Konzeption der GIVE St. Marien & Co KG hat es bis 2012 ermöglicht, den Vorsteuerabzug auch im Hoheitsbereich zu sichern.

Die betriebswirtschaftliche Betrachtung des eingebrachten kommunalen Immobilienvermögens bildet die Grundlage für strategische Entscheidungen und sichert langfristig den Wert des Anlagevermögens.



Die GIVE St. Marien & Co KG hat sämtliche Gemeindeimmobilien ins Eigentum übernommen und verfügt derzeit über ein Anlagevermögen von rund 12,3 Mio. Euro.

Der Geschäftsführer

Adolf Schöngruber, M.A. MBA MPA

Maßnahmen 2022

Neben den laufenden Instandhaltungsaufgaben wurden folgende Investitionen zur Substanzverbesserung bzw. zur Zweckadaptierung vorgenommen:

Grundstücke Rückhaltebecken Hagmüller

Es wurden die Grundstücke Nr. 466/64 (3.623 m²) und 372/2 (27 m²) für die Errichtung eines Rückhaltebeckens angekauft.

Ausgaben 2022: 54.750,00 EUR

Aufstockung St. Marien 43

Aufgrund diverser Mängel wurde von der Schlussrechnung ein Betrag von ca. 93.400 EUR einbehalten, welcher von der OÖ Wohnbau gerichtlich eingeklagt wurde. Es wurde ein Vergleich (55.920 EUR brutto) erzielt, sodass dieses Vorhaben nun auch finanztechnisch abgeschlossen ist.

Ausgaben 2022: 50.199,14 EUR

Grundkauf Sportplatzstraße

Für den Kauf der Liegenschaft Sportplatzstraße 1 wurden Restzahlungen für die Errichtung des Kaufvertrages und der grundbücherlichen Durchführung geleistet.

Ausgaben 2022: 3.580,25 EUR

Zubau Krabbelgruppe Weichstetten-West 23

Der Zubau wurde im Herbst 2021 fertiggestellt. Im Jahr 2022 sind noch Restzahlungen für die Anschlussgebühren, der Planung und der Gerätehütte angefallen. Zudem sind die letzten Fördergelder zugeflossen. Offen ist noch der in Abzug gebrachte Haftrücklass in Höhe von ca. 11.200 EUR netto (Firma Krückl Bau GmbH).

Ausgaben 2022: 9.446,23 EUR

Feuerwehrhaus Weichstetten

Der Bau des Zeughauses wurde im August 2021 fertig gestellt. Im Jahr 2022 wurden noch Restzahlungen aus der Schlussrechnung (Generalübernehmer) sowie die Anschlussgebühren geleistet. Zudem wurden die Eigenleistungen der Feuerwehr verrechnet.

Mit dem Verkauf des alten Feuerwehrzeughauses und den restlichen Fördermitteln ist das Projekt ausfinanziert.

Ausgaben 2022: 207.342,04 EUR

Maßnahmen 2023

Sanierung Gebäude

Für die Sanierung diverser Gebäude sind Budgetmittel von 131.000 EUR geplant, welche mittels Darlehen finanziert werden soll:

VS Weichstetten	Malerarbeiten	10.000 EUR
	Sonnenschutz	15.000 EUR
	Beleuchtung	2.000 EUR
Kiga Weichstetten	Tischlerarbeiten	1.000 EUR
	Terrasse OG	25.000 EUR
VS St. Marien	Terrasse OG	13.000 EUR
	Innenhofgestaltung	15.000 EUR
Kiga Nöstlbach	Heizungstherme	20.000 EUR
	Terrassenerneuerung	30.000 EUR

Glasfaser St. Marien 36

Es ist geplant das Bildungshaus St. Marien an das Glasfasernetz anzuschließen. Dafür werden Kosten von 15.000 EUR erwartet, wovon 12.000 EUR mittels Fördermittel gedeckt werden können.

Planung

In der mittelfristigen Planung sind mangels Eigenmittel keine weiteren Maßnahmen geplant. Mit der Gemeindefinanzierung NEU ist die Gemeinde auf die Gewährung von Härteausgleichsmittel aus der Verteil II angewiesen, um die notwendigen Eigenmittel finanzieren zu können.

Ausblick und Rückblick

Seit der Gründung der Give St. Marien & Co KG Ende 2005 hat die Immobiliengesellschaft diverse Bauprojekte erfolgreich abgewickelt:

- Sanierung der Volksschule St. Marien
- Bildungshaus St. Marien
- Neubau Kinderbetreuungseinrichtung Weichstetten und Zubau Krabbelstube
- Zubau und Aufstockung beim Kindergarten St. Marien
- Neubau Feuerwehrzeughaus Weichstetten
- Renovierung des Gemeindeamtes mit Sitzungssaal, Bürgerservice, Büros im Obergeschoss und der Fassade
- Adaptierung des Objektes St. Marien 35 als Tagesheimstätte und Heimatmuseum
- Erweiterung des Kindergartens Nöstlbach um eine Krabbelstube samt Außenspielbereich und Zubau eines Mehrzweck- und Personalraums

- Umbau des Objektes St. Marien 29 in eine Arztpraxis
- und div. kleinere Maßnahmen

Von 2006 bis 2022 hat die Give St. Marien & Co KG bereits über 12,0 Mio. EUR investiert.

Mittelfristig sind Investitionen in Höhe von lediglich 53.700 EUR geplant (2023-2027), welche sich jedoch hauptsächlich auf Investitionen der laufenden Geschäftstätigkeit beschränken.

Give St. Marien & Co KG in Zahlen

Ideen und Visionen

Die Gesellschaft hat aufgrund ihrer Nahebeziehung zum öffentlichen Sektor die Möglichkeit, Fremdkapital zu äußerst günstigen Konditionen aufzunehmen. Andererseits sind diese Kapitalbeschaffungen derzeit nicht Maastricht-relevant.

Im Sinne der Konjunkturbelebung, der aktiven Gestaltung des eigenen Wirtschaftsstandorts und zur Erschließung neuer Einnahmequellen ist es durchaus vorstellbar, dass die Give St. Marien & Co KG Geschäftsobjekte entwickelt, betreibt und vermietet.

Bei vorsichtiger und umsichtiger Vorgangsweise (z.B.: abgesichert durch Vorverträge und Kündigungsverzicht, ...) könnte hier ein innovativer und vielversprechender Weg beschritten werden.

Rechtsformzusatz

Mit dem UGB 2007 wurden die Kommanditerwerbsgesellschaften zu Kommanditgesellschaften. Auch die Give St. Marien & Co KEG ist seit 1. Jänner 2007 eine solche Personengesellschaft. Aufgrund der gesetzlichen Bestimmungen musste auch der Rechtsformzusatz in der Firma von „KEG“ auf „KG“ geändert werden.

Das UGB hat für diese Änderung eine Übergangsfrist bis Ende 2009 vorgesehen. Aufgrund der laufenden Projektabwicklung „Bildungshaus St. Marien“ wurde mit dieser Anpassung jedoch bis zur Abrechnung des Vorhabens gewartet.

Mit Ende 2009 firmiert die Gesellschaft nun unter Gemeinschaft für Infrastrukturverwaltung und –errichtung der Gemeinde St. Marien & Co KG.

Die Gesellschaft

Rechtsform:	Kommandit - gesellschaft
persönlich haftender Gesellschafter:	Verein Gemeinschaft für Infrastrukturver- waltung u. –errichtung der Gem. St. Marien mit Obmann Adolf Schöngruber, M.A. MBA MPA
Kommanditist:	Gemeinde St. Marien mit 1.000 EUR Einlage
Geschäftsführer:	Adolf Schöngruber, M.A. MBA MPA
Firmensitz:	4502 St. Marien 1
Branche:	Immobilienbeteiligung und -verwaltung



In der mittelfristigen Finanzplanung der Gesellschaft (18. Fassung für die Jahre 2023 bis 2027) sind neben den für 2023 geplanten Maßnahmen, keine weiteren Projekte geplant.

Als Ausgleich für die verlustbringende geringe Miete sollten verstärkt Ertragsobjekte in das Portfolio aufgenommen werden, und so für notwendige Gemeindeobjekte ähnlichen Nutzen wie PPP-Projekte bringen. Damit kann ein positiver Einfluss auf die neben den Mieten von der Gemeinde zu zahlenden Liquiditätszuschüsse genommen werden.

Aus den Büchern und Planungsunterlagen ergeben sich folgende Daten:

Zahlen:

Mittelfristiges Investitionsvolumen laut MEFP:	53.700,00 Euro
Bilanzsumme per 31.12.2022:	12.340.400,00 Euro
Laufender Umsatz:	211.400,00 Euro
Investive Ausgaben 2022:	356.100,00 Euro
Eigentum der Give St. Marien & Co KG:	17 Objekte
Grundstücke:	2.017.958,39 Euro
Gebäude:	10.202.016,35 Euro
Betriebsausstattung	69.466,06 Euro
Techn. Anlagen, Fahrzeuge	9.069,42 Euro
	<small>(laut Bilanz per 31. Dezember 2022)</small>

Die Give St. Marien & Co KG ist



zu 100 % im Eigentum der
Gemeinde St. Marien

Die Bilanz 2022

		Aktiva			
		1. Jän. 22	31. Dez. 22	1. Jän. 22	31. Dez. 22
A.	Anlagevermögen				
I.	Sachanlagen			12 587 499,27 €	12 298 510,22 €
1.	Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten, einschließlich Bauten auf fremdem Grund				
a)	Grundstücke	1 961 836,83 €	2 017 958,39 €		
b)	Gebäude	10 535 785,70 €	10 202 016,35 €		
c)	Anlagen in Bau	0,00 €	0,00 €		
d)	Technische Anlagen, Fahrzeuge und Maschinen	9 722,23 €	9 069,42 €		
e)	Amts-, Betriebs- und Geschäftsausstattung	80 154,51 €	69 466,06 €		
II.	Finanzanlagen			110,00 €	110,00 €
1.	Beteiligungen (Genossenschaftsanteile)	110,00 €	110,00 €		
B.	Umlaufvermögen				
I.	Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			88 729,08 €	37 699,40 €
a)	Forderungen gegen Kommanditistin	0,00 €	0,00 €		
b)	sonstige Forderungen (Steuern oder LV)	8 574,03 €	3 733,70 €		
c)	Liefer-/Leistungsforderung	80 155,05 €	33 965,70 €		
II.	Guthaben bei Kreditinstituten	0,00 €	0,00 €	0,00 €	4 061,55 €
a)	Girokonto 63.495 - Raiffeisenbank St. Marien	0,00 €	4 061,55 €		
D.	Rechnungsabgrenzungsposten			3 115,69 €	0,00 €
	Summe der Aktiva			12 679 454,04 €	12 340 381,17 €
	Passiva				
		1. Jän. 22	31. Dez. 22	1. Jän. 22	31. Dez. 22
A.	Eigenkapital				
I.	Kommanditkapital			0,00 €	0,00 €
1.	Bedungene Einlage	1 000,00 €	1 000,00 €		
2.	abzüglich Verlustvortrag	-1 000,00 €	-1 000,00 €		
II.	Nicht durch bedungene Einlage gedeckte Verlustanteile			-2 917 096,77 €	-3 092 389,05 €
III.	Kapitalrücklagen			6 259 799,74 €	6 375 342,30 €
a)	Gesellschafterzuschüsse	1 391 427,97 €	1 506 970,53 €		
b)	Gesellschafter-Sacheinlagen	4 672 047,00 €	4 672 047,00 €		
c)	Gesellschafter-Eigenkapital	196 324,77 €	196 324,77 €		
IV.	Gewinnrücklagen			1 584,73 €	1 584,73 €
a)	zweckgebundene Haushaltsrücklage (Mietzinsrücklage)	0,00 €	0,00 €		
b)	allgemeine Haushaltsrücklage	1 584,73 €	1 584,73 €		
B.	Investitionszuschüsse öffentliche Hand				
I.	Investitionszuschüsse			6 959 048,30 €	7 326 691,71 €
C.	Verbindlichkeiten			2 376 118,04 €	1 729 151,48 €
1.	Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	2 107 292,45 €	1 701 960,61 €		
2.	Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistungen	266 133,40 €	23 690,87 €		
3.	Sonstige Verbindlichkeiten (davon aus Steuern)	2 692,19 €	3 500,00 €		
D.	Rechnungsabgrenzungsposten			0,00 €	0,00 €
	Summe der Passiva			12 679 454,04 €	12 340 381,17 €

Erfolgsrechnung 2022

Gewinn- und Verlustrechnung 2022

	2022	2021
099100 Förderungsauflösung Anlagen	- 194 373,42	- 170 411,27
811000 Miete Immobilien	- 86 231,14	- 80 443,02
811050 Miete Mobilien	- 12 266,78	- 26 532,33
811100 Betriebskosten/Heizkosten	- 112 795,58	- 108 980,22
829000 Sonstige Einnahmen	- 152,31	- 811,91
800000 Veräuß. von imm. Vermögensw.	-	-
802000 Veräußerungen von Gebäuden und Bauten	- 50 000,00	-
804000 Veräuß. von Amts-, Betriebs- und Geschäftsausst.	- 233,33	-
849000 Nebenansprüche	-	-
891000 Sonst. Wertaufh./Bestandsverm. kurzfr. u. langf. Verm.	- 14 497,04	-
Summe laufende Erträge	- 470 549,60	- 387 178,75
680010 Anlageabschreibung	364 128,18	341 250,18
400000 Geringwertige Wirtschaftsg. Anlageverm.	4 935,80	4 311,56
452000 Treibstoffe	476,70	108,89
456000 Schreib-, Zeichen-, Büromaterial	-	1,72
457000 Druckwerke	39,21	36,02
459000 Sonstige Verbrauchsgüter	375,70	786,57
600000 Energiebezüge	29 689,27	26 157,32
614000 Instandhaltung von Gebäuden und Bauten	87 752,28	97 744,73
616000 Instandhaltung von Maschinen u. Anlagen	996,11	335,33
617000 Instandhaltung von Fahrzeugen	946,10	-
618000 Instandhaltung von son. Anlagen	58,60	178,36
630000 Postdienste	69,43	59,75
631000 Telekommunikationsdienste	293,50	267,55
640000 Rechts- und Beratungsaufwand	5 167,99	5 080,45
659000 Geldverkehrs- und Bankspesen	660,06	479,21
670000 Versicherungen	12 803,16	9 118,31
683000 Verluste Abgang von Sachanlagen und imm. Vermögen	62 428,59	-
700000 Miet- und Pachttaufwand	10 644,84	10 532,24
710000 Öffentliche Abgaben ohne Geb. gem. FAG	8 423,06	8 736,93
711000 Gebühren für die Benützung gem. FAG	32 097,99	30 012,72
723000 Amtspauschalien u. Repräsentationsausg.	-	1 415,00
728000 Entgelte für sonstige Leistungen	288,12	3 790,32
728100 Entgelte für sonstige Leistungen (Haftungsentsch.)	4 700,00	4 700,00
729000 Sonstige Ausgaben	1 367,37	68,84
Summe laufender Aufwand	628 342,06	545 172,00
Betriebs-Ergebnis	157 792,46	157 993,25
823000 sonstige Zinserträge	- 29,64	- 208,64
Summe Finanzertrag	- 29,64	- 208,64
650000 Zinsen für Finanzschulden in Euro	17 529,46	12 963,30
Summe Finanzaufwand	17 529,46	12 963,30
Finanzergebnis	17 499,82	12 754,66
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	175 292,28	170 747,91
Entnahme Rücklage	-	17 472,91
Dotierung Rücklage	-	-
Verlust	175 292,28	153 275,00

Verlust

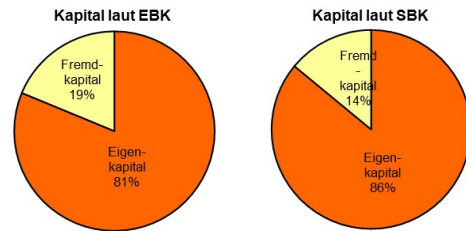
Der Verlust ergibt sich durch die laufenden Abschreibungen, welche durch die nach Rz 274 der Umsatzsteuerrichtlinie festgesetzten Mieten nicht zu verdienen ist. Dieser Aufwand wird reduziert durch die Erträge aus der Auflösung der Investitionszuschüsse und durch außerordentliche Erträge. Der kumulierte Gesamtverlust der KG beträgt mit Ende 2022 -3.092.389,05 EUR.

Liquidität

Zur Sicherung der Liquidität leistete die Kommanditistin 2022 einen Beitrag in der Höhe von 115.542,56 EUR. Damit war der erforderliche Zuschuss um 3.157,44 EUR niedriger als erwartet.

Eigenkapital

Aufgrund sinkender kurzfristige und langfristige Bankverbindlichkeiten steigt die Eigenkapitalquote von 81% im Jahr 2021 auf 86% im Jahr 2022. Die Give St. Marien & Co KG ist mit dieser Eigenkapitalstruktur finanziell äußerst gut aufgestellt.



100 % im Eigentum der
Gemeinde St. Marien



4502 St. Marien 1
+43 7327 8156 15
FAX +43 7327 8156 34
give@st.marien.co.at

Gemeinschaft für Infrastrukturverteilung und -errichtung der Gemeinde St. Marien & Co KG