

JAHRES- ABSCHLUSS 2022

PIP Immobilieninvestment ZEHN GmbH

1220 Wien, Zwerchäckerweg 4, 1. Obergeschoß

Inhaltsverzeichnis

1. Rechtliche Grundlagen	1
2. Steuerliche Grundlagen	2
3. Bilanz zum 31. Dezember 2022	3
4. Gewinn- und Verlustrechnung 1. Jänner 2022 bis 31. Dezember 2022	4

Rechtliche Grundlagen

Auftraggeber: PIP Immobilieninvestment ZEHN GmbH

Firmenbuch: Handelsgericht Wien, FN 491214z

Unternehmensgegenstand: Kauf und Verkauf von eigenen Grundstücken, Gebäuden und Wohnungen

Sitz: Wien

Adresse: 1220 Wien, Zwerchäckerweg 4, 1. Obergeschoß

Rechtsform: Gesellschaft mit beschränkter Haftung

Größenklasse: gemäß § 221 (4) UGB Anwendung der Bestimmungen für kleine Kapitalgesellschaften

Gründung: 16.05.2018

Geschäftsjahr: 1. Jänner 2022 bis 31. Dezember 2022

Übernommenes Stammkapital: EUR 35.000,00
davon EUR 25.000,00 gemäß § 10b Abs 4 GmbHG nicht einforderbar
davon EUR 5.000,00 nicht eingefordertes ausstehendes Stammkapital

Gesellschafter:	Name PIP Immobilieninvestment GmbH	Anteil in EUR <u>35.000,00</u>	Anteil in % <u>100</u>
-----------------	---------------------------------------	-----------------------------------	------------------------------

Geschäftsführung:	Name Ing. David Paul	seit 16.05.2018
-------------------	-------------------------	--------------------

Steuerliche Grundlagen

Finanzamt: Finanzamt Österreich Dienststelle Wien 2/20/21/22

Steuernummer: 12 710/8520

UID-Nummer: ATU73367457

Gewinnermittlung: Bilanzierung gem. § 5 EStG

Einkunftsart: Einkünfte aus Gewerbebetrieb

Aktiva	31.12.2022 EUR	%	31.12.2021 EUR	%	Passiva	31.12.2022 EUR	%	31.12.2021 EUR	%
A. Anlagevermögen					A. Negatives Eigenkapital				
I. Sachanlagen					I. eingefordertes Stammkapital	5.000,00	0,1	5.000,00	0,1
1. Grundstücke und Bauten	4.948.488,18	55,5	4.621.566,13	62,2	übernommenes Stammkapital	35.000,00	0,4	35.000,00	0,5
2. Betriebs- und Geschäftsausstattung	24.340,08	0,3	17.000,00	0,2	nach § 10b Abs 4 GmbHG nicht einforderbares ausstehendes Stammkapital	-25.000,00	-0,3	-25.000,00	-0,3
3. Anlagen in Bau	3.074.107,46	34,5	1.947.629,11	26,2	nicht eingeforderte ausstehende Einlagen	-5.000,00	-0,1	-5.000,00	-0,1
	8.046.935,72	90,3	6.586.195,24	88,7	einbezahltes Stammkapital	5.000,00	0,1	5.000,00	0,1
II. Finanzanlagen					II. Bilanzverlust	-647.706,10	-7,3	-690.985,97	-9,3
1. Beteiligungen	654.002,72	7,3	492.002,72	6,6	davon Verlustvortrag	-690.985,97	-7,8	-484.012,30	-6,5
	8.700.938,44	97,6	7.078.197,96	95,3		-642.706,10	-7,2	-685.985,97	-9,2
B. Umlaufvermögen					B. Rückstellungen				
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände					1. sonstige Rückstellungen	0,00	0,0	2.000,00	0,0
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	490,00	0,0	24.973,47	0,3					
2. Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen	118.832,39	1,3	94.640,60	1,3	C. Verbindlichkeiten				
davon sonstige	118.832,39	1,3	94.640,60	1,3	1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	6.665.973,93	74,8	5.431.999,75	73,1
3. sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände	43.803,29	0,5	98.477,03	1,3	davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr	181.905,51	2,0	53.967,96	0,7
	163.125,68	1,8	218.091,10	2,9	davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	6.484.068,42	72,7	5.378.031,79	72,4
II. Guthaben bei Kreditinstituten	51.417,27	0,6	130.449,39	1,8	2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	100.873,26	1,1	167.108,07	2,3
	214.542,95	2,4	348.540,49	4,7	davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr	100.873,26	1,1	167.108,07	2,3
C. Rechnungsabgrenzungsposten	965,00	0,0	0,00	0,0	3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	2.448.784,78	27,5	2.247.976,42	30,3
					davon sonstige	2.448.784,78	27,5	2.247.976,42	30,3
					davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr	2.448.784,78	27,5	2.247.976,42	30,3
					4. sonstige Verbindlichkeiten	339.884,15	3,8	263.640,18	3,6
					davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr	139.854,15	1,6	63.610,18	0,9
					davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	200.030,00	2,2	200.030,00	2,7
						9.555.516,12	107,2	8.110.724,42	109,2
					davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr	2.871.417,70	32,2	2.532.662,63	34,1
					davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	6.684.098,42	75,0	5.578.061,79	75,1
					D. Rechnungsabgrenzungsposten	3.636,37	0,0	0,00	0,0
Summe Aktiva	8.916.446,39	100,0	7.426.738,45	100,0	Summe Passiva	8.916.446,39	100,0	7.426.738,45	100,0

	2022 EUR	%	2021 EUR	%
1. Umsatzerlöse	369.124,21	100,0	269.619,77	100,0
2. sonstige betriebliche Erträge	91.152,09	24,7	10.800,43	4,0
3. Aufwendungen für Material und sonstige bezogene Herstellungsleistungen				
a) Materialaufwand	-229.938,55	62,3	-189.202,73	70,2
4. Abschreibungen				
a) auf Sachanlagen	-62.114,90	16,8	-58.972,82	21,9
5. sonstige betriebliche Aufwendungen	-65.445,42	17,7	-124.969,77	46,4
6. Zwischensumme aus Z 1 bis 5 (Betriebsergebnis)	102.777,43	27,8	-92.725,12	-34,4
7. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	11,66	0,0	10,35	0,0
8. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-59.009,43	16,0	-113.508,60	42,1
davon betreffend verbundene Unternehmen	-1.000,00	0,3	0,00	0,0
9. Zwischensumme aus Z 7 bis 8 (Finanzergebnis)	-58.997,77	-16,0	-113.498,25	-42,1
10. Ergebnis vor Steuern (Summe aus Z 6 und Z 9)	43.779,66	11,9	-206.223,37	-76,5
11. Steuern vom Einkommen	-499,79	0,1	-750,30	0,3
12. Ergebnis nach Steuern	43.279,87	11,7	-206.973,67	-76,8
13. Jahresüberschuss/-fehlbetrag	43.279,87	11,7	-206.973,67	-76,8
14. Verlustvortrag aus dem Vorjahr	-690.985,97	-187,2	-484.012,30	-179,5
15. Bilanzverlust	-647.706,10	-175,5	-690.985,97	-256,3