

SO GEHT'S !



1

Das Kreditformular ausfüllen:

- Name, Anschrift, Bankverbindung
- Darlehenshöhe (500€ bis 50.000€)
- Verzinsung: zinslos bis 1,5%
- Ort, Datum, Unterschrift
- Bei Darlehenssumme über 5.000€ den letzten Punkt am Vertragsblatt ausfüllen

2

Den Vertrag persönlich abgeben, per E-Mail an kontakt@willy-fred.org oder per Post an folgende Adresse schicken:

Willy-Fred GmbH
Graben 3
4020 Linz
Österreich

3

Den Betrag auf unser Konto überweisen

Willy-Fred GmbH
IBAN: AT27 1200 0100 1415 0386
BIC: BKAUATWW

Wir schicken dir nach Erhalt des unterschriebenen Vertrags deinen Zugang zu unserer Online-Direktkreditverwaltung, in der du deinen Kontostand jederzeit einsehen kannst. Wir informieren dich auch laufend über unsere Aktivitäten und darüber was dein Geld gerade so macht.

Du hast Fragen? Schick uns eine E-Mail an kontakt@willy-fred.org. Du kannst auch gerne bei einer unserer Veranstaltungen vorbeikommen oder einen persönlichen Termin vereinbaren!



DANKE !



Gläsernes Willy*Fred

Informationen für Direktkreditgeber*innen

Danke, dass du dich für einen Direktkredit an das Hausprojekt Willy*Fred interessierst. Direktkredite bilden das Herzstück unseres Modells zur Schaffung von günstigem, solidarischem und selbstverwaltetem Wohn- und Arbeitsraum. Sie schaffen finanzielle Unabhängigkeit und ermöglichen Spielräume für soziale und kulturelle Projekte. Damit wir aber für unsere Direktkreditgeber*innen so viel Sicherheit wie möglich schaffen, wollen wir auch eine größtmögliche Transparenz bieten. Auf den folgenden Seiten wollen wir deshalb einen Einblick in unsere solide gerechneten Finanzierungs- und Nutzungspläne geben und auf einige häufig gestellte Fragen antworten.

Finanzierungsplan

Der Finanzierungsplan wurde unter Anleitung des deutschen Mietshäuser-Syndikats erstellt und beinhaltet neben allen Kaufnebenkosten auch Posten für Instandhaltung, Verwaltungsaufgaben und Mietausfälle.

Gesamtkosten:

Die Gesamtkosten stellen den Betrag dar, der zum Zeitpunkt des Kaufes aufgebracht wurde:

Kaufpreis	2.830.000 €
Kaufnebenkosten (Gebühren, Vertragserrichtung, ...)	190.000 €
Kleinreparaturen / Instandsetzung	150.000 €
Summe	3.170.000 €

Finanzierung:

Die Gesamtkosten wurden durch einen Bankkredit und Direktkredite gedeckt:

Bankkredit	2.000.000 €
Direktkredite	1.170.000 €
Summe	3.170.000 €

Jährlicher Aufwand

Aus den Kapitalkosten für die Finanzierung, der Instandhaltung und verschiedenen Sicherheitsrückstellungen ergibt sich schließlich der jährliche Aufwand, der durch die Mieten gedeckt werden muss.

Bankkredit / Hypothekendarlehen:	4,4 % / Jahr (30 Jahre)	
Zinsen:	~2,1%	max. 42.600 €
Tilgung:	30 Jahre	ca. 48.000 €
Direktkredite (Zinsen, Durchschnitt)	1,1 % / Jahr	max. 12.900 €
Instandhaltung	9 € / m ² / Jahr	15.000 €
Verwaltung	4 € / m ² / Jahr	6.600 €
Rückstellungen für Mietausfälle	3 % der Mieteinnahmen	3.900 €
Solidarbeitrag an habiTAT*	0,10 € / m ² / Monat	2.000 €
Summe		131.000 €

Gesamtmieteinnahmen

pro Monat	11.230 €
pro Jahr	134.760 €

* Der Solidarbeitrag wird vom Verein habiTAT für die Unterstützung von neuen Wohnprojekten verwendet

Nutzungskonzept

Der jährliche Aufwand, der durch die Kapitalkosten und die Sicherheitsrückstellungen entsteht, muss natürlich seine Deckung in den monatlichen Mieteinnahmen finden. Um einen Einblick zu geben, wie diese zustande kommen, wollen wir hier auch einen kleinen Überblick geben.



Erdgeschoss und Keller

Im Erdgeschoss und im Keller befinden sich Gewerbefläche, Wohnfläche und Gemeinschaftsfläche. Die Gemeinschaftsflächen werden vom Kulturverein Fredda betrieben.

Mieteinnahmen (Gewerbefläche, Gemeinschaftsfläche, Wohnfläche) **2.990 €**

1. Stock

Der erste Stock bietet Platz für Gewerbefläche, Vereinsflächen und Wohnraum.

Mieteinnahmen (Gewerbefläche, Vereinsfläche, Wohnfläche) **3.180 €**

2. Stock

Der zweite Stock steht zur Gänze Bewohner*innen zur Verfügung.

Mieteinnahmen (Wohnfläche) **2.860 €**

3. Stock

Im 3. Stock befindet sich unter anderem ein Bestandsmietverhältnis mit älterem und damit günstigerem Mietvertrag.

Mieteinnahmen (Wohnfläche inkl. Bestandsmietverhältnis) **1.780 €**

4. Stock

Im Dachgeschoss befinden sich zwei kleine Wohnungen sowie Gemeinschaftsfläche.

Mieteinnahmen (Wohnfläche, Gemeinschaftsfläche) **420 €**

Häufig gestellte Fragen

Warum Nachrangdarlehen?

Nachrangdarlehen sind Darlehen, die im Fall einer Zahlungsunfähigkeit des Projektes erst nach allen nicht-nachrangigen Gläubiger*innen bedient werden. Diese Nachrangigkeit ist vom Gesetzgeber für alternative Finanzierungsformen vorgeschrieben. Es ist uns ein Anliegen die Einlagen aller Darlehensgeber*innen möglichst gut abzusichern. Eine ausreichende Zahl von Direktkrediten hält die Mieten auf einem erträglichen Niveau, da sie im Finanzierungs- und Nutzungsplan eine zinsgünstige Alternative zu teuren Bankkrediten darstellen.

Wie bekomme ich mein Geld zurück?

Der Direktkreditvertrag kann jederzeit gekündigt werden, dazu reicht eine einfache E-Mail. Du bekommst dein Geld spätestens nach der vereinbarten Kündigungsfrist zurück – sollte das Geld früher gebraucht werden, können wir immer über eine frühere Rückzahlung reden! Wir sind also durch unser rotierendes Direktkredit-System laufend auf neue Direktkredite angewiesen, um jene zu ersetzen, die wir wieder zurückzahlen. Lieber 1000 Freund*innen im Rücken als eine Bank im Nacken!

Wie wir unsere Zahlungsfähigkeit absichern?

Solange die Mieteinnahmen alle Kapitalkosten (Zinsen, Tilgung) oder andere Kosten decken bleibt die Willy-Fred GmbH zahlungsfähig. Unsere vergleichsweise günstigen Mieten führen dazu, dass viele Menschen an einer Wohnung im Haus interessiert sind. Größere Mietausfälle sind damit sehr unwahrscheinlich. Als Absicherung für kurzfristige Mietausfälle werden, wie oben beschrieben, Rücklagen gebildet. Obwohl das Haus in einem sehr guten Zustand ist, bilden wir auch für nötige Instandhaltungsmaßnahmen Rücklagen. Auch diese decken wir aus unseren Mieten.

Wie geht es vergleichbaren Projekten?

In Deutschland gibt es im Mietshäuser Syndikat, nach dessen Vorbild und mit deren Hilfe wir unser erstes Projekt geplant haben. In den 23 Jahren, in denen es das Mietshäuser Syndikat bereits gibt, musste tatsächlich „nur“ ein Projekt Insolvenz anmelden. Im Willy-Fred Haus waren nur kleine Renovierungen notwendig und alle vergleichbare Projekte im Mietshäuser Syndikat sind erfolgreich. Um sicher zu gehen haben wir das Haus trotzdem von drei unabhängigen Expert*innen auf Herz und Nieren prüfen lassen.

Wer profitiert von dem Projekt?

Die Mitglieder der Hausgruppe profitieren nicht finanziell von dem Projekt. Die geleisteten Arbeitsstunden werden ehrenamtlich geleistet und die Rechtsstruktur nach dem Syndikats-Modell schließt eine Gewinnausschüttung aus. Alle Mieteinnahmen werden für die Erhaltung des Hauses und die Tilgung der Kredite eingesetzt. Etwaige Überschüsse werden für den Ausbau unseres Hauses und Neugründungen von gleichartigen Projekten verwendet.

Warum werden immer weiter Kredite angenommen?

Unsere Kreditgeber*innen können uns ihr Geld natürlich nur für eine bestimmte Zeit leihen. Obwohl wir den Schuldenstand insgesamt langsam abbauen, müssen wir für diese Rückzahlungen neue Kredite aufnehmen, ein System rotierender Kredite. Seit 2015 haben wir durch unser rotierendes, solidarisches Finanzierungsmodell bereits 572.000 € auch schon wieder zurückbezahlt.

Investitionen in das Haus rechtfertigen die Aufnahme von neuen Direktkrediten in einer größeren Kampagne. Das machen wir, wenn dadurch zum Beispiel neuer Wohnraum geschaffen wird oder bestehender Raum substantiell aufgewertet wird.

Warum weist euer Jahresabschluss einen Verlust aus?

Das hat mit Feinheiten bei der langfristigen Finanzplanung zu tun. Unsere monatlichen Kreditraten beinhalten über die Jahre immer weniger Zinsanteil (weil der Kredit ja kleiner wird) und das heißt, dass der Zinsaufwand auch in der Bilanz immer kleiner wird. Das Jahresergebnis wird dadurch jedes Jahr besser. Wir haben unsere Planung deshalb so angelegt, dass in den ersten Jahren Verluste entstehen die dann später durch Gewinne ausgeglichen werden, so dass insgesamt keine Steuerlast entsteht.

Die Verluste und Gewinne der jährlichen Bilanz sagen nicht sehr viel über die finanzielle Absicherung aus. Der Wert der Immobilie steigt real jedes Jahr, während er in der Bilanz durch die Abschreibung an Buchwert verliert. Wir haben also stille Reserven.

habiTAT

habiTAT ist ein Kollektiv das es sich zur Aufgabe macht, selbstorganisierte und sozialgebundene Mietshaus-Projekte in Österreich zu unterstützen und zu verwirklichen. Der Solidarzusammenschluss will damit günstigen sowie gesunden Wohnraum & Lebensqualität für alle schaffen und fördert die Vereinigung von Wohn-, Kultur- und Lebensraum der Bewohner*innen. Als rechtlich angemeldeter Verein – seit Jänner 2014 – arbeitet das habiTAT eng mit dem Mietshäusersyndikat in Deutschland zusammen und hat das Syndikatsmodell auf den österreichischen Rechtsraum übertragen. Seit mit dem Willy*Fred Hausprojekt in Linz 2015 das allererste Projekt in Österreich initiiert wurde, ist habiTAT auf 8 Projekte gewachsen.

Informationsblatt Projekt Willy*Fred

gemäß Alternativfinanzierungs-Informationsverordnung (AltF-InfoV)

Das Alternative Finanzierungsgesetz (AltFG) regelt seit August 2015 alternative Finanzierungsformen, wie auch Direktkredite bzw. Qualifizierte Nachrangdarlehen. Begleitend zu diesem Gesetz regelt die Alternativfinanzierungs-Informationsverordnung die Informationspflichten der Darlehensnehmer*innen gegenüber den Darlehensgeber*innen. Da auch die Reihenfolge der Informationen geregelt ist, stellen wir diese hier noch einmal gesondert dar, auch wenn manche Informationen bereits anderswo enthalten sind.:

Emissionsvolumen:

Angestrebt wurde ein Emissionsvolumen von mindestens 1.000.000€ und maximal 1.499.999€. Der Rest der Projektkosten werden durch einen Bankkredit abgedeckt. Das Mindestvolumen wurde bereits erreicht, zukünftige Darlehen werden deshalb für die Rückzahlung bestehender Darlehen oder die Rückzahlung von Bankkrediten verwendet.

Angaben über den Emittenten:

1) Rechtsform, Firma, Sitz:

Willy-Fred GmbH
FN 439477s, Landesgericht Linz
Graben 3, 4020 Linz
UID: ATU69924326
Tel.: +43 (0)732 287055
kontakt@willy-fred.org
<https://www.willy-fred.org>

2) Gewerbe / Gewerbeschein(e)

Die Tätigkeit der Willy-Fred GmbH begründet kein Gewerbe.

3) Kapitalstruktur (sortiert nach Reihenfolge im Insolvenzfall):

a) Bankdarlehen / Hypothekendarlehen (kein Stimmrecht)

Bis zu 2.100.000€ grundbücherlich abgesichertes Hypothekendarlehen, 30 Jahre Laufzeit

b) Direktkredite / Nachrangdarlehen (kein Stimmrecht)

1.000.000€ bis 1.499.000€ Qualifizierte Nachrangdarlehen, revolving

c) Stammkapital (Stimmrecht nach Anteilen)

Stammkapital Willy-Fred GmbH (gründungsprivilegiert): 10.000€

Gesellschafter „Hausverein Willy-Fred“: 5.100€

Gesellschafter „habiTAT“: 4.900€

Gesamt: 3.000.000€ bis 3.499.000€

4) Organwalter / Geschäftsführer*innen 2023:

- Mariella Denk
Graben 3, 4020 Linz
- Judith Kreil
Graben 3, 4020 Linz

5) Eigentümer*innen / Gesellschafter*innen:

- zu 51%: Hausverein Willy-Fred
Graben 3, 4020 Linz
ZVR: 388696010
 - Vereinsvorstand:
 - Taro Knopp (Obmann)
Graben 3, 4020 Linz
 - Roland Jankowski (Kassier)
Graben 3, 4020 Linz
- zu 49%: habiTat - Verein zur Förderung selbstverwalteter und solidarischer Wohn- und Lebensformen
Graben 3, 4020 Linz
ZVR: 600226278
 - Vereinsvorstand gemäß Vereinsregister *Funktionsperiode 07.05.2022 - 06.05.2024*:
 - Ian Maierhofer
 - Theresa Karolina Weber
 - Aileen Derieg
 - Astrid Magauer
 - Maria Egger
 - Gudrun Pollack
 - Paul Niederreiter

6) Unternehmensgegenstand:

- 1.1. Der Erwerb von Liegenschaften zur sozialgebundenen Vermietung und Verwaltung in Selbstorganisation.
- 1.2. Die Beteiligung an anderen Unternehmen mit gleichem oder ähnlichem Unternehmensgegenstand und die Übernahme von Geschäftsführerfunktionen an diesen Unternehmen.
- 1.3. Die Gesellschaft ist berechtigt, alle jene Tätigkeiten auszuüben, die der Verwirklichung des Gesellschaftszweckes dienen, insbesondere auch die Errichtung von

Zweigniederlassungen, Betriebsstätten und von Tochtergesellschaften im In- und Ausland, die Übernahme einschlägiger Handelsvertretungen, die Kooperation mit anderen Unternehmungen der gleichen oder ähnlichen Sparte in jeder rechtlich zulässigen Art und Weise.

(Auszug aus Gesellschaftsvertrag der Willy-Fred GmbH)

7) Geplantes Produkt / Dienstleistung:

Ziel ist die Vermietung der Immobilie Graben 3, 4020 Linz. Die Vermietung soll ohne Gewinnabsicht möglichst günstigen Wohnraum zur Verfügung stellen und gleichzeitig die Substanz des Hauses erhalten. Außerdem soll mittelfristig zusätzlicher Wohnraum durch den Ausbau von Dachböden und etwaigen Aufstockungen geschaffen werden.

Angaben über das alternative Finanzierungsinstrument:

1) Rechtsform und Art des alternativen Finanzierungsinstruments:

Qualifiziertes Nachrangdarlehen

2) Laufzeit, Kündigungsfrist und -termine

Keine fixen Laufzeiten, Jederzeit kündbar mit einer Kündigungsfrist von 6 Monaten.

3) Angaben über die Art und Höhe der Verzinsung:

Die Darlehen werden mit einem Prozentsatz von 0% bis 1,5% verzinst, je nach Wahl der Darlehensgeber*innen. Die Zinsen bleiben bis zum Ende der Laufzeit stehen und werden dann ausbezahlt.

4) Ausschüttung und Verwendung des Jahresüberschusses

Es erfolgen keine Gewinnausschüttungen an Darlehensgeber*innen.

5) Vertriebs-, Verwaltungs- und Managementkosten:

Sämtliche Kosten werden von der*dem Emittent*in (Willy*Fred GmbH) getragen.

6) Einmalkosten und laufende Kosten:

Es fallen keine Einmalkosten oder laufenden Kosten an.

7) Angabe allfälliger Belastungen:

Es fallen keine zusätzlichen Belastungen an.

8) Bestimmung über die Stellung der Anleger im Insolvenzfall

Die Darlehensgeber können die Rückzahlung des Darlehens solange und soweit nicht verlangen, wie dies einen Grund für die Eröffnung eines Insolvenzverfahrens über der Darlehensnehmerin herbeiführen würde. Im Falle eines Insolvenzverfahrens über die Darlehensnehmerin erhalten die Darlehensgeber nur dann ihre Rückzahlung, wenn sämtliche nicht-nachrangigen Gläubiger der Darlehensnehmerin zuvor vollständig befriedigt worden sind. („Qualifiziertes Nachrangdarlehen“)

9) Kontroll- und Mitwirkungsrechte:

Anleger*innen erhalten jeweils nach Ablauf eines Kalenderjahres eine Mitteilung über den Kontostand, Ein- und Auszahlungen und gegebenenfalls die Zinserträge. Außerdem

können Anleger*innen jederzeit Einsicht in die Bilanz der Willy*Fred GmbH nehmen.

10) Darstellung der Möglichkeit und Kosten einer späteren Veräußerung:

Qualifizierte Nachrangdarlehen sind nicht veräußerbar.

11) Angabe der auf die Einkünfte aus dem alternativen Finanzierungsinstrument zu entrichtenden Steuern:

Die jährlichen Zinserträge unterliegen nicht dem besonderen Steuersatz von 25 % , sprich der Kapitalertragssteuer (KESt). Die Zinserträge aus den Nachrangdarlehen unterliegen der Einkommenssteuer und müssen jährlich in der Steuererklärung angegeben werden. Für Lohnsteuerpflichtige gibt es einen Veranlagungsfreibetrag von EUR 730,- jährlich. Eine Steuererklärung bzw. Versteuerung ist für Lohnsteuerpflichtige erst dann erforderlich, wenn dieser Freibetrag überschritten ist. Bei Überschreiten des Freibetrages unterliegen sie mit dem jährlichen Zinsertrag der Einkommenssteuer mit dem persönlichen Spitzensteuersatz, wobei eine Einschleifregelung gilt, wonach ein um den Überschreibungsbetrag verringerter Freibetrag abzuziehen ist. Die Versteuerung hat in der Regel (Einkunftsermittlung durch Einnahmen-Ausgabenrechnung und nicht durch Bilanzierung) für das Jahr des tatsächlichen Zuflusses des Zinsertrages zu erfolgen.

Sonstige Angaben und Hinweise

1) Die eingesammelten Gelder werden für den Ankauf des Hauses Graben 3, 4020 Linz und für Instandhaltung und Renovierung des Hauses verwendet. Zusätzlich können die Gelder für Umschuldungen (Abbau von Bankkrediten) herangezogen werden.

2) Im Fall eines Verwaltungsstrafverfahrens ist die zuständige Bezirksverwaltungsbehörde:
Magistrat der Landeshauptstadt Linz
Hauptstraße 1-5
4041 Linz

Risikohinweise

Der Erwerb alternativer Finanzinstrumente beinhaltet das Risiko des Verlustes des gesamten investierten Kapitals. Grundsätzlich kann angenommen werden, dass höhere mögliche Renditen aus einem höheren Risiko resultieren.

Es liegt keine Beaufsichtigung durch die Finanzmarktaufsichtsbehörde (FMA) hinsichtlich der Einhaltung des Alternativfinanzierungsgesetzes oder einer aufgrund dieses Gesetzes erlassenen Verordnung vor.

Wertpapierdienstleistungsunternehmen, die auf einer Internetplattform alternative Finanzinstrumente vermitteln, unterliegen ausschließlich hinsichtlich der Einhaltung des Wertpapieraufsichtsgesetzes 2007 der Beaufsichtigung durch die FMA.

Diese Information wurde zuletzt am 28.03.2023 aktualisiert



Willy-Fred GmbH
Graben 3
4020 Linz

FN 439477s, Landesgericht Linz
IBAN: AT27 1200 0100 1415 0386
BIC: BKAUATWW

VEREINBARUNG über die Gewährung eines QUALIFIZIERTEN NACHRANGDARLEHENS

abgeschlossen zwischen

Name, Vorname:

Adresse:

Telefonnummer:

E-Mail:

IBAN:

BIC:

(im Folgenden: der*die „Darlehensgeber*in“ genannt) einerseits, sowie der **Willy-Fred GmbH**, Graben 3, 4020 Linz (im Folgenden: „Darlehensnehmerin“ genannt) andererseits wie folgt:

1 Darlehensbetrag

Der*die Darlehensgeber*in gewährt der Darlehensnehmerin ein Darlehen in Höhe von

EUR

Der Darlehensbetrag wird auf das Konto der Willy-Fred GmbH überwiesen oder bar eingezahlt.

2 Zweck

Das Darlehen wird für Ankauf, Ausbau, Umschuldung und Ausleihungen an andere gleichartige Projekte verwendet. Durch die niedrige Verzinsung werden sozialverträgliche Mieten ermöglicht.

3 Verzinsung und Auszahlung der Zinsen

Das Darlehen wird

zinsfrei gewährt

verzinst mit jährlich % (max. 1,5%)

Die Zinsen werden am Jahresende dem Konto gutgeschrieben.

4 Kontomitteilung

Jeweils nach Ablauf eines Kalenderjahres erhält der*die Darlehensgeber*in eine Mitteilung über den Kontostand, Ein- und Auszahlungen und gegebenenfalls die Zinserträge.

5 Laufzeit und Kündigungsfrist

Das Darlehen ist grundsätzlich jederzeit mittels schriftlicher Aufforderung rückforderbar (siehe jedoch Klauseln weiter unten). Nach einer solchen Aufforderung wird der Betrag innerhalb von einer Frist von 6 Monaten auf das im Darlehensvertrag angeführte Konto rücküberwiesen.

6 Nachrangigkeit

Es wird ausdrücklich festgehalten, dass die Darlehensnehmerin die Darlehen nicht im Rahmen eines Gewerbes entgegen nimmt und dass die Darlehen nicht Einlagen im Sinne des österreichischen Bankwesengesetzes sind. Die Darlehensgeber können die Rückzahlung des Darlehens solange und soweit nicht verlangen, wie dies einen Grund für die Eröffnung eines Insolvenzverfahrens über der Darlehensnehmerin herbeiführen würde. Im Falle eines Insolvenzverfahrens über die Darlehensnehmerin erhalten die Darlehensgeber nur dann ihre Rückzahlung, wenn sämtliche nicht-nachrangigen Gläubiger der Darlehensnehmerin zuvor vollständig befriedigt worden sind. („Qualifiziertes Nachrangdarlehen“)

Der Darlehensgeber wurde vom Darlehensnehmer davon in Kenntnis gesetzt, dass ein teilweiser oder gänzlicher Ausfall des Darlehens nicht mit 100% Sicherheit ausgeschlossen werden kann. Der Darlehensnehmer wird aber durch vorausschauendes und verantwortliches Handeln mit all seinen Möglichkeiten dafür Sorge tragen, dass dieser Fall nicht eintritt.

7 Information über das Rücktrittsrecht

Hat ein Anleger, der Verbraucher im Sinne des § 1 Abs. 1 Z 2 KSchG ist, nicht vor Abgabe seiner Vertragserklärung die Informationen gemäß Abs.1 AltFG (siehe Informationsblatt gemäß Alternativfinanzierungs-Informationsverordnung) erhalten, kann er von seinem Angebot oder vom Vertrag zurücktreten. Das Rücktrittsrecht erlischt mit Ablauf von zwei Wochen nach dem Tag, an dem der Anleger die fehlenden Informationen erhalten hat und er über sein Rücktrittsrecht belehrt worden ist. Im Übrigen gelten für das Rücktrittsrecht des Verbrauchers die Bestimmungen des § 21 Abs. 3, 5 und 6 KMG 2019 sinngemäß.

(Ort, Datum)

(Ort, Datum)

der*die Darlehensgeber*in

Darlehensnehmerin (Geschäftsführung)

Bei Darlehenssumme über 5000€ bitte ausfüllen:

Ich erteile hiemit dem Prüfer gemäß § 4 Abs. 9 AltFG, Herrn Rechtsanwalt Dr. Markus Distelberger, Schillerring 3, 3130 Herzogenburg, welcher eine Kopie dieses Vertrages erhält, die Auskunft, dass der von mir gegebene Darlehensbetrag entweder

- höchstens das Doppelte meines durchschnittlichen monatlichen Nettoeinkommens über zwölf Monate gerechnet (unter Einrechnung von 13.u. 14. Gehalt)
- oder maximal 10 % meines Finanzanlagevermögens

beträgt. (Eine Auswahl für Beträge über 5.000€ zwingend erforderlich)

der*die Darlehensgeber*in

Interne Notiz: Das Darlehen ist am _____ (Datum) am Konto eingelangt.

JAHRES- ABSCHLUSS

Willy - Fred GmbH

2023

Rechtliche Verhältnisse

Firma: Willy - Fred GmbH

Sitz, Geschäftsanschrift: 4020 Linz, Graben 3

Branche: Vermietung und Verpachtung von Wohnungen

Geschäftsjahr: 01.01.2023 bis 31.12.2023

Firmenbuch: Handelsgericht: LG Linz
439477s

Rechtsform: Gesellschaft mit beschränkter Haftung

Stammkapital: 35.000,00
(nicht eingeforderte ausstehende Stammeinlage 30.000,00)

Gesellschafter:	Name	<u>Anteil in %</u>
	habiTat	49
	Hausverein Willy- Fred	51

Geschäftsführung:	Name	von
	Mariella Denk	02.11.2022
	Judith Kreil	02.11.2022

Vertretung:

Die Gesellschaft wird von zwei Geschäftsführer*innen/ Prokurist*innen gemeinsam vertreten.

Gewinnermittlungsart: Bilanzierung gem. § 5

Finanzamt: Finanzamt Österreich

Steuernummer: 46 320/3430

AKTIVA	31.12.2023 EUR	31.12.2022 EUR
A. ANLAGEVERMÖGEN		
I. Sachanlagen		
1. Grundstücke und Bauten		
200 Bebaute Grundstücke (Grundw.)	927.600,00	927.600,00
210 Betriebs- u. Geschäftsgebäude	1.577.739,48	1.622.006,08
	2.505.339,48	2.549.606,08
2. Betriebs- und Geschäftsausstattung		
600 Sonstige Betriebsausstattung	197.986,10	210.300,53
	2.703.325,58	2.759.906,61
II. Finanzanlagen		
1. Beteiligungen		
840 Sonstige Beteiligungen	20.000,00	20.000,00
	2.723.325,58	2.779.906,61
B. UMLAUFVERMÖGEN		
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände		
2306 Nachrang-Darlehen Schlor GmbH	5.246,99	5.196,99
2582 Darlehen Bikes and Rails	5.256,44	5.206,44
3520 Verr.Kto. USt-Zahllast	1.737,02	757,74
	12.240,45	11.161,17
II. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		
2700 Kasse	311,70	887,59
2826 Bank Austria KTO 10014 150 386	49.996,99	27.754,77
2850 VK Hausverwaltung	0,00	955,91
	50.308,69	29.598,27
	62.549,14	40.759,44
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		
2900 aktive Rechnungsabgrenzungsposten	700,00	940,00
SUMME AKTIVA	2.786.574,72	2.821.606,05

PASSIVA	31.12.2023 EUR	31.12.2022 EUR
A. NEGATIVES EIGENKAPITAL		
I. eingefordertes Stammkapital		
9003 Gründungspriv. Minderung Stamm.Kap.	-25.000,00	-25.000,00
9010 Stammkapital	35.000,00	35.000,00
9045 Nicht eingeford.ausst.Einlagen	-5.000,00	-5.000,00
	5.000,00	5.000,00
einbezahltes Stammkapital	5.000,00	5.000,00
II. Bilanzverlust		
9371 Verlust	-32.132,96	-23.654,90
9381 Verlustvortrag	-199.484,19	-175.829,29
	-231.617,15	-199.484,19
	-226.617,15	-194.484,19
B. INVESTITIONSZUSCHÜSSE		
9525 Investitionszuschüsse	9.625,57	10.108,13
C. RÜCKSTELLUNGEN		
1. sonstige Rückstellungen		
3051 Bilanzrückstellung	2.100,00	2.100,00
D. VERBINDLICHKEITEN		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		
2850 VK Hausverwaltung	26,67	0,00
3840 Kreditkonto Graben 3 4101 637 521	169.817,62	172.241,39
3841 Kreditkonto Graben 3 4101 637 520	1.457.828,25	1.507.645,36
	1.627.672,54	1.679.886,75
davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr		
2850 VK Hausverwaltung	26,67	0,00
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr		
3840 Kreditkonto Graben 3 4101 637 521	169.817,62	172.241,39
3841 Kreditkonto Graben 3 4101 637 520	1.457.828,25	1.507.645,36
	1.627.645,87	1.679.886,75
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		
3300 Lieferverbindlichkeiten I	10.899,60	1.213,10
davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr		
3300 Lieferverbindlichkeiten I	10.899,60	1.213,10
3. sonstige Verbindlichkeiten		
3530 Verr.Kto. Finanzamt Lastschrift	0,00	9,19
3700 Sonstige Verbindlichkeiten	917,12	308,00
3750 VK Mieter	2.663,70	3.260,51
3760 Kautionsverbindlichkeiten	7.818,48	8.318,48
3880 Konto Direktkredite nachrangig	1.351.494,86	1.310.886,08
	1.362.894,16	1.322.782,26
davon aus Steuern		
3530 Verr.Kto. Finanzamt Lastschrift	0,00	9,19
3750 VK Mieter	2.663,70	3.260,51
	2.663,70	3.269,70
davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr		
3530 Verr.Kto. Finanzamt Lastschrift	0,00	9,19
3700 Sonstige Verbindlichkeiten	917,12	308,00
3750 VK Mieter	2.663,70	3.260,51
3760 Kautionsverbindlichkeiten	7.818,48	8.318,48
3880 Konto Direktkredite nachrangig	0,00	1.310.886,08
	11.399,30	1.322.782,26
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr		
3880 Konto Direktkredite nachrangig	1.351.494,86	0,00
	3.001.466,30	3.003.882,11

PASSIVA

	31.12.2023 EUR	31.12.2022 EUR
davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr		
2850 VK Hausverwaltung	26,67	0,00
3300 Lieferverbindlichkeiten I	10.899,60	1.213,10
3530 Verr.Kto. Finanzamt Lastschrift	0,00	9,19
3700 Sonstige Verbindlichkeiten	917,12	308,00
3750 VK Mieter	2.663,70	3.260,51
3760 Kautionsverbindlichkeiten	7.818,48	8.318,48
3880 Konto Direktkredite nachrangig	0,00	1.310.886,08
	22.325,57	1.323.995,36
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr		
3840 Kreditkonto Graben 3 4101 637 521	169.817,62	172.241,39
3841 Kreditkonto Graben 3 4101 637 520	1.457.828,25	1.507.645,36
3880 Konto Direktkredite nachrangig	1.351.494,86	0,00
	2.979.140,73	1.679.886,75
SUMME PASSIVA	2.786.574,72	2.821.606,05

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Willy - Fred GmbH

1. Jänner 2023 bis
31. Dezember 2023

	2023 EUR	2022 EUR
1. Umsatzerlöse		
Erlöse Inland		
4000 Erlöse 20%	16.402,91	12.016,89
4030 Erlöse 10%	91.983,23	88.254,12
4050 Erlöse 0%	73.447,72	67.763,31
	181.833,86	168.034,32
2. Veränderung des Bestands an noch nicht abrechenbaren Leistungen		
4520 Bestandsveränderungen noch nicht abrechenbare Leistungen	0,00	-675,00
3. sonstige betriebliche Erträge		
4820 Auflösung von Zuschüssen	482,56	482,56
4881 Versicherungsvergütungen	0,00	-296,82
	482,56	185,74
4. Abschreibungen		
a. auf Sachanlagen		
7020 Planmässige Abschreibung	70.522,03	69.948,42
7021 Geringwertige Wirtschaftsgüter	76,50	201,67
	70.598,53	70.150,09
5. sonstige betriebliche Aufwendungen		
Steuern, soweit sie nicht unter Steuern vom Einkommen fallen		
7100 Nicht abzugsfähige Vorsteuer	4.391,29	4.062,64
7140 Gebühren	223,89	88,00
7150 Grundsteuer	1.801,20	1.801,20
7180 Sonstige Gebühren u. Abgaben	394,13	504,92
	6.810,51	6.456,76
Aufwand für Instandhaltung, Betriebskosten		
7200 Instandhaltung allgemein	1.502,64	6.656,88
7210 Instandhaltung	10.238,48	3.167,49
7215 Reinigungsmaterial	0,00	44,39
7218 Leerstandskosten	554,48	530,19
7219 Reinigung durch Dritte	7.617,60	6.718,99
7220 Instandhaltung 0%	9.775,00	0,00
7230 Strom	25.287,10	14.466,95
7235 BK Tür Nr. 10/1OG	0,00	1.503,22
7240 Betriebskosten	3.855,32	6.509,95
	58.830,62	39.598,06
Reise- und Fahrtaufwand		
7340 Reise- und Fahrtspesen	1.511,68	1.523,24
Aufwand für Miete		
7405 Mietaufwand bewegliche WG 0 %	240,00	260,00
Aufwand für Büromaterial		
7600 Büromaterial	200,38	325,29
7605 EDV-Kosten	128,35	114,28
	328,73	439,57
Aufwand für Werbung		
7650 Werbeaufwand	669,43	1.319,42
Aufwand für Versicherungen		
7700 Sachversicherungen	4.820,00	4.459,04
Rechts- und Beratungsaufwand		
7740 Jahresabschluss und Steuerberatung	2.162,00	2.058,60
7750 Rechtsberatung	0,00	697,30

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Willy - Fred GmbH

1. Jänner 2023 bis
31. Dezember 2023

	2023 EUR	2022 EUR
7755 Buchhaltungskosten	5.464,35	4.850,04
	7.626,35	7.605,94
Spesen des Geldverkehrs		
7790 Spesen des Geldverkehrs	1.298,41	627,51
Schadensfälle		
7808 Forderungsverlust 0%	5.305,03	4.831,79
diverse betriebliche Aufwendungen		
7696 Säumnis- und Verspätungszuschläge	0,00	67,50
7770 Fortbildung	1.500,00	0,00
7840 Sonstiger Aufwand	-664,90	8,05
	835,10	75,55
	88.275,86	67.196,88
6. ZWISCHENSUMME AUS Z 1 BIS 5 (BETRIEBSERGEBNIS)	23.442,03	30.198,09
7. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		
8070 Zinserträge	100,00	100,00
8100 Zinserträge	19,96	0,00
8125 Mahngebühren	-5,00	0,00
	114,96	100,00
8. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		
8290 Darlehenszinsen	38.944,24	36.934,62
8335 Zinsen Direktkredite	15.745,71	16.018,37
	54.689,95	52.952,99
9. ZWISCHENSUMME AUS Z 7 BIS 8 (FINANZERGEBNIS)	-54.574,99	-52.852,99
10. ERGEBNIS VOR STEUERN (SUMME AUS Z 6 UND Z 9)	-31.132,96	-22.654,90
11. Steuern vom Einkommen		
8500 Körperschaftsteuer	1.000,00	1.000,00
12. ERGEBNIS NACH STEUERN	-32.132,96	-23.654,90
13. JAHRESFEHLBETRAG	-32.132,96	-23.654,90
14. Verlustvortrag aus dem Vorjahr		
9381 Verlustvortrag	-199.484,19	-175.829,29
15. BILANZVERLUST	-231.617,15	-199.484,19

An
Willy - Fred GmbH
Graben 3
4020 Linz

Bericht über die Erstellung des Jahresabschlusses der Willy - Fred GmbH zum 31.12.2023

Wir haben auftragsgemäß den vorstehenden Jahresabschluss der Willy - Fred GmbH zum 31.12.2023 – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang – auf Grundlage der Buchführung und des Inventars sowie der Vorgaben zu den anzuwendenden Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden erstellt.

Grundlage für die Erstellung des Abschlusses waren die von uns durchgeführten Tätigkeiten:

- Erstellung der gesamten Buchhaltung,
- Anlagenverzeichnis

und die uns darüber hinaus vorgelegten Belege, Bücher und Bestandsnachweise, die wir auftragsgemäß nicht auf Ordnungsmäßigkeit oder Plausibilität geprüft haben, sowie die uns erteilten Auskünfte. Die Buchführung sowie die Aufstellung des Inventars und des Jahresabschlusses nach dem UGB und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags / der Satzung liegen in Ihrer Verantwortung.

Wir haben weder eine Abschlussprüfung noch eine prüferische Durchsicht des Abschlusses noch eine sonstige Prüfung oder vereinbarte Untersuchungshandlungen vorgenommen und geben demzufolge keine Zusicherung (Bestätigung) zum Abschluss.

Sie sind sowohl für die Richtigkeit als auch für die Vollständigkeit der uns zur Verfügung gestellten Unterlagen und Auskünfte verantwortlich, auch gegenüber den Nutzern des von uns erstellten Abschlusses. Wir verweisen in diesem Zusammenhang auf die auf unser Verlangen von Ihnen am 04.08.2021 unterschriebene Vollständigkeitserklärung.

Der Erstellungsauftrag wurde unter Beachtung des Fachgutachtens KFS/RL 26 „Grundsätze für die Erstellung von Abschlüssen“ durchgeführt. Für den Erstellungsauftrag gelten die Allgemeinen Auftragsbedingungen (AAB) für Wirtschaftstreuhandberufe der Kammer der Wirtschaftstreuhänder (KWT) in der aktuell geltenden Fassung.

Eine Weitergabe des von uns erstellten Abschlusses an Dritte darf nur unter Beigabe des Erstellungsberichts erfolgen.

Im Falle der Weitergabe des von uns erstellten Abschlusses an Dritte gelten die in Punkt 8. der AAB für Wirtschaftstreuhandberufe der KWT enthaltenen Ausführungen zur Haftung auch gegenüber Dritten.

An
Kneidinger und Lutz Steuerberatung GmbH
Römerstraße 2
4020 Linz

Vollständigkeitserklärung

Diese Vollständigkeitserklärung wird in Verbindung mit dem von Ihnen erstellten Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2023 abgegeben. Durch die Erklärung bestätigen wir Ihnen, dass Sie aufgrund der Ihnen übergebenen Unterlagen und der Ihnen gegebenen Informationen in die Lage versetzt worden sind, einen Jahresabschluss zu erstellen, der ein möglichst getreues Bild der Vermögens- und Finanzlage des Unternehmens zum 31.12.2023 und der Ertragslage des Unternehmens im Geschäftsjahr vom 01.01.2023 bis zum 31.12.2023 in Übereinstimmung mit dem UGB vermittelt.

Ihnen als mit der Erstellung des oben angeführten Jahresabschlusses beauftragtem Steuerberater erkläre ich / erklären wir als zur Aufstellung des Jahresabschlusses verpflichtete(r) Geschäftsführer / Einzelunternehmer Folgendes:

Die Belege, Bücher und Bestandsnachweise sowie die Auskünfte, die von uns für die Erstellung des Abschlusses an Sie übermittelt wurden, wurden Ihnen vollständig und nach bestem Wissen und Gewissen gegeben.

In den vorgelegten Büchern und Aufzeichnungen sind sämtliche Geschäftsvorfälle lückenlos und vollständig aufgezeichnet, die für das oben genannte Geschäftsjahr buchungspflichtig geworden sind.

Ich habe / Wir haben sichergestellt, dass im Rahmen der gesetzlichen Aufbewahrungspflichten und -fristen auch die nicht ausgedruckten Daten jederzeit verfügbar sind und innerhalb angemessener Frist lesbar gemacht werden können.

Die Verantwortung für die Aufstellung des Jahresabschlusses sowie für die Erstellung des Lageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden Rechnungslegungsvorschriften liegt bei mir / uns. Diese Verantwortung beinhaltet insbesondere grundsätzliche Entscheidungen über die Abbildung von Geschäftsvorfällen bzw Vermögensgegenständen und Schulden im Jahresabschluss, die Auswahl und Anwendung angemessener Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden und die Vornahme von Schätzungen, die unter Berücksichtigung der gegebenen Rahmenbedingungen angemessen erscheinen.

In dem von Ihnen erstellten Jahresabschluss sind alle bilanzierungspflichtigen Vermögensgegenstände, Verpflichtungen, Wagnisse und Abgrenzungen berücksichtigt, sämtliche Aufwendungen und Erträge enthalten sowie alle erforderlichen Angaben gemacht.

Ich bin / Wir sind verantwortlich für die Verhinderung und Aufdeckung von Verstößen durch Mitarbeiter und für die Einrichtung und Aufrechterhaltung eines geeigneten internen Kontrollsystems.

Ich bin / Wir sind verantwortlich für die Einrichtung eines angemessenen Rechnungslegungs- und internen Kontrollsystems, um sicherzustellen, dass Geschäfte mit und zwischen nahestehenden Unternehmen und Personen in den Buchführungsunterlagen als solche festgehalten und entsprechend den anzuwendenden Rechnungslegungsvorschriften offengelegt werden.

Alle für die Erstellung des Jahresabschlusses notwendigen Aufzeichnungen, Dokumentationen und Informationen, insbesondere zu den Risiken, für die Rückstellungen gebildet werden müssen, zu drohenden Verlusten aus schwebenden Geschäften, zu bestehenden und drohenden Rechtsstreitigkeiten und sonstigen Auseinandersetzungen und zur Werthaltigkeit von Forderungen, wurden Ihnen mitgeteilt. Derartige Informationen bzw Sachverhalte können beispielsweise sein:

1. Ereignisse nach dem Abschlussstichtag, die für die Bewertung am Abschlussstichtag von Bedeutung sind,
2. besondere Umstände, die der Fortführung des Unternehmens oder der Vermittlung eines möglichst getreuen Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Unternehmens entgegenstehen oder die Aussagefähigkeit des Jahresabschlusses wesentlich beeinflussen,
3. eine Übersicht über die Unternehmen, mit denen das Unternehmen im Geschäftsjahr oder am Abschlussstichtag verbunden war bzw mit denen im Geschäftsjahr oder am Abschlussstichtag ein Beteiligungsverhältnis bestand,
4. Verbindlichkeiten aus der Begebung und Übertragung von Wechseln, aus Bürgschaften, aus Garantien und aus sonstigen gesetzlichen und vertraglichen Haftungsverhältnissen,
5. Patronatserklärungen,
6. gesetzliche und vertragliche Sicherheiten für Verbindlichkeiten (einschließlich Eventualverbindlichkeiten), zB Pfandrechte, Sicherungseigentum und Eigentumsvorbehalte an bilanzierten Vermögensgegenständen,
7. Rückgabeverpflichtungen für in der Bilanz ausgewiesene Vermögensgegenstände und Rücknahmeverpflichtungen für nicht in der Bilanz ausgewiesene Vermögensgegenstände,
8. derivative Finanzinstrumente (zB fremdwährungs-, zins-, wertpapier- und indexbezogene Optionsgeschäfte und Terminkontrakte, Zins- und Währungsswaps),
9. Verträge oder sonstige rechtliche Sachverhalte, die wegen ihres Gegenstands, ihrer Dauer, möglicher Vertragsstrafen oder aus anderen Gründen für die Beurteilung der wirtschaftlichen Lage des Unternehmens von Bedeutung sind oder werden können (zB Verträge mit Lieferanten, Abnehmern, Gesellschaftern oder verbundenen Unternehmen sowie Arbeitsgemeinschafts-, Versorgungs-, Options-, Leasing- und Treuhandverträge sowie Verträge über Verpflichtungen, die aus dem Gewinn zu erfüllen sind), und
10. die finanziellen Verpflichtungen aus diesen Verträgen sowie sonstige wesentliche finanzielle Verpflichtungen (zB aus in naher Zukunft erforderlichen Großreparaturen).

Bestätigt im Namen der Willy - Fred GmbH , vertreten durch

8. 8. 24

Datum

Mariella Denk

Denk Mariella

8. 9. 24

Datum

Judith Kreil

Kreil Judith