

villach

STADT VILLACH

**Unternehmen Wohn-
und Geschäftsgebäude**

Jahresrechnung 2025

2025

Inhaltsverzeichnis

Bilanz	1
Gewinn- und Verlustrechnung	2
Anlagenspiegel	3

Bilanz zum 31.12.2025

Stadt Villach - Wohn- und Geschäftsgebäude

Position	Beschreibung	2025 Euro	2024 Euro
A.	ANLAGEVERMÖGEN		
I.	Sachanlagen		
	1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte u.Bauten	9.743.793,03	9.743.793,03
	2. Technische Anlagen und Maschinen	828.670,48	
	3. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	8.131.429,84	8.472.085,86
	4. Geleistete Anzahlungen und Anlagen in Bau	15.672,68	15.672,68
B.	UMLAUFVERMÖGEN		
I.	Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
	1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	1.486.513,78	816.222,27
	2. Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen	1.653.782,31	973.009,19
	3. sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände	160,50	97.568,51
II.	Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	607.735,06	1.723.138,77
C.	RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		
	1. Aktive latente Steuern		8.952,41
	Summe Aktiva	22.467.757,68	21.850.442,72

Bilanz zum 31.12.2025

Stadt Villach - Wohn- und Geschäftsgebäude

Position	Beschreibung	2025 Euro	2024 Euro
A.	EIGENKAPITAL		
I.	eingefordertes Nennkapital (Grund-, Stammkapital)	993.752,83	710.065,93
II.	Kapitalrücklagen		
	1. gebundene	2.000.000,00	2.000.000,00
III.	Gewinnrücklagen		
	1. andere Rücklagen (freie Rücklagen)	750.000,00	500.000,00
IV.	Bilanzgewinn (Bilanzverlust)	238.463,05	283.686,90
B.	Subventionen und Zuschüsse	932.524,45	83.719,28
C.	VERBINDLICHKEITEN		
	1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	15.405.104,44	15.718.345,15
	2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.904.032,73	2.115.083,09
	3. sonstige Verbindlichkeiten	243.880,18	439.542,37
	Summe Passiva	22.467.757,68	21.850.442,72

Gewinn- und Verlustrechnung 2025

Stadt Villach - Wohn- und Geschäftsgebäude

Position	Beschreibung	Ergebnis 2025	Plan 2025	Ergebnis 2024	Vergleich Plan/Ergebnis
01	1. Umsatzerlöse	7.079.913,29	7.006.470,00	7.007.825,17	73.443,29
410010	Mieterlöse 10%	3.547.635,63	3.600.000,00	3.465.401,17	-52.364,37
410020	Mieterlöse 20%	137.354,15	130.000,00	136.085,16	7.354,15
410120	Mieterlöse 20% - EV	418,60	400,00	418,56	18,60
410210	Mieterlöse 10% - IU	2.086,42	700,00	2.263,70	1.386,42
410220	Mieterlöse 20% - IU	-560,00	0,00	560,00	-560,00
411010	Betriebskosten-Erlöse 10%	2.377.118,94	2.290.000,00	2.350.764,92	87.118,94
411020	Betriebskosten-Erlöse 20%	727.731,81	755.000,00	730.574,68	-27.268,19
411120	Betriebskosten-Erlöse 20% - EV	32.699,50	31.000,00	30.441,27	1.699,50
411210	Betriebskosten-Erlöse 10% - IU	82.404,34	80.000,00	131.416,69	2.404,34
411220	Betriebskosten-Erlöse 20% - IU	8.338,30	23.000,00	36.506,07	-14.661,70
412000	Sonstige Erlöse 0%	13.169,57	5.000,00	4.237,08	8.169,57
412010	Sonstige Erlöse 10%	3.345,30	5.000,00	1.153,11	-1.654,70
412020	Sonstige Erlöse 20%	16.443,48	20.000,00	41.922,79	-3.556,52
418000	Erlöse aus Verschrottung gem § 19 Abs.1d	47,60	20,00	0,00	27,60
480020	Miet- und Pächterlöse 20%	3.194,16	0,00	0,00	3.194,16
492000	Schadenersatz 0%	10.055,91	100,00	2.750,00	9.955,91
499500	Investitionszuschüsse	102.372,08	66.250,00	73.329,97	36.122,08
04A	Gesamtleistung	7.079.913,29	7.006.470,00	7.007.825,17	73.443,29
05	5. Betriebskosten	3.210.401,25	3.284.900,00	3.080.052,23	-74.498,75
504099	Betriebsstoffe BK - Aufteilung	0,00	500,00	0,00	-500,00
505000	Strom BK - Allgemein	37.144,07	0,00	39.739,37	37.144,07
505001	Strom BK - Gemeinschaftsanlagen SAT	6.731,74	0,00	7.929,25	6.731,74
505002	Strom BK - Heizung	13.582,03	0,00	18.388,08	13.582,03
505099	Strom BK - Aufteilung	0,00	60.000,00	0,00	-60.000,00
506000	Treibstoff BK - Pflege Grünanlagen	0,00	6.000,00	0,00	-6.000,00
506100	Brennstoffe BK - Energiekosten	5.204,03	0,00	4.946,66	5.204,03
506400	Fernwärme BK	802.767,08	900.000,00	742.388,99	-97.232,92
510100	Benützungsgebühren Kanal BK	327.930,94	317.000,00	313.795,53	10.930,94
510101	Benützungsgebühren Müll BK	410.453,82	404.000,00	398.343,65	6.453,82
510200	Entsorgungskosten BK - Beseitigung Unrat	11.257,73	3.000,00	8.038,85	8.257,73
510300	Wasser BK	175.798,85	190.000,00	155.241,20	-14.201,15
510400	Versicherungen BK - Gesetzl. Gebäudeversicherung	205.912,84	221.000,00	197.386,26	-15.087,16
510500	Telefon- und FS-Gebühren BK - Aufzug	1.148,46	3.000,00	1.110,26	-1.851,54
510501	Telefon- und FS-Gebühren BK - Heizung	1.346,01	0,00	1.320,62	1.346,01
510600	Schadensfälle betriebsbedingt BK - Reinigung	330,00	500,00	41,00	-170,00
510700	Grundsteuer	124.678,35	126.000,00	124.153,44	-1.321,65
512001	Instandhaltung Grund BK - Winterdienst	65.658,82	110.000,00	76.971,55	-44.341,18
512002	Instandhaltung Grund BK - Reinigung	2.857,70	0,00	0,00	2.857,70
512003	Instandhaltung Grund BK - Mäh- und Pflegearbeiten	133.991,89	120.000,00	128.597,06	13.991,89
512100	Instandhaltung Gebäude BK - Rauchfangkehrer	56.724,64	45.000,00	49.669,02	11.724,64
512101	Instandhaltung Gebäude BK - Kanalreinigung	2.559,28	1.000,00	1.822,80	1.559,28
512103	Instandhaltung Gebäude BK - Schädlingsbekämpfung	21.404,65	12.000,00	17.290,66	9.404,65
512105	Instandhaltung Gebäude BK - Reinigung	264.104,42	230.000,00	250.316,40	34.104,42
512106	Instandhaltung Gebäude BK - Aufzug	30.859,32	33.000,00	35.895,67	-2.140,68
512107	Instandhaltung Gebäude BK - Wartung	1.680,00	3.000,00	3.225,64	-1.320,00
512108	Instandhaltung Gebäude BK - Wartung	2.371,00	3.000,00	0,00	-629,00
512109	Instandhaltung Gebäude BK - Wartung	9.165,18	7.000,00	8.568,64	2.165,18
512110	Instandhaltung Gebäude BK - Wartung	262,29	0,00	0,00	262,29
512112	Instandhaltung Gebäude BK - Heizungswartung	0,00	3.000,00	0,00	-3.000,00
512113	Instandhaltung Gebäude BK - Beleuchtung	3.713,39	0,00	3.835,43	3.713,39
512400	Instandhaltung Heizung BK - Heizungsaufwand	50.913,19	35.000,00	51.416,27	15.913,19

Stadt Villach - Wohn- und Geschäftsgebäude

Position	Beschreibung	Ergebnis 2025	Plan 2025	Ergebnis 2024	Vergleich Plan/Ergebnis
512402	Instandhaltung Heizung BK - Heizungswartung	0,00	2.000,00	0,00	-2.000,00
512600	Instandhaltung Sonstige BK	1.114,20	900,00	884,40	214,20
518000	Verwaltungskostenbeitrag BK	438.735,33	449.000,00	438.735,53	-10.264,67
06	6. Personalaufwand	33.910,05	37.500,00	34.308,26	-3.589,95
600000	Löhne - Liftwarte/Hausvertrauensperson	30.027,23	31.000,00	28.327,94	-972,77
650000	Gesetzlicher Sozialaufwand -	3.295,42	4.000,00	5.063,73	-704,58
661000	Dienstgeberbeitrag -	54,01	1.600,00	66,76	-1.545,99
663000	Kommunalsteuer - Liftwarte/Hausvertrauensperson	533,39	900,00	849,83	-366,61
07	7. Abschreibungen	756.753,86	800.500,00	784.381,13	-43.746,14
700000	Anlagenabschreibung	754.531,54	800.000,00	783.876,89	-45.468,46
704000	Geringwertige Wirtschaftsgüter	2.222,32	500,00	504,24	1.722,32
08	8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	2.189.397,95	1.918.300,00	2.222.458,21	271.097,95
704900	Delogierungsgüter	0,00	100,00	0,00	-100,00
711000	Gebühren und Stempelmarken	0,00	100,00	0,00	-100,00
720000	Instandhaltung Grundstückseinrichtungen	54.401,01	51.500,00	102.357,44	2.901,01
720500	Instandhaltung Gebäude	860.594,53	650.000,00	684.303,09	210.594,53
720600	Instandhaltung Gebäude (Mieterwechsel - Neueinbau	0,00	5.000,00	0,00	-5.000,00
720601	Instandhaltung Gebäude (Mieterwechsel -	1.049.839,99	900.000,00	1.075.660,23	149.839,99
721000	Instandhaltung (Delogierungskosten)	0,00	0,00	3.149,38	0,00
722000	Instandhaltung Maschinen	0,00	200,00	0,00	-200,00
722100	Treibstoffe	163,10	800,00	538,46	-636,90
722900	Instandhaltung Sonstige Anlagen	937,28	1.000,00	888,43	-62,72
723000	Versicherung Instandhaltung	114,81	0,00	217,19	114,81
725000	Entsorgungskosten	5.240,84	27.000,00	3.890,76	-21.759,16
725001	Entsorgungskosten (Rückerstattung)	8.729,19	0,00	36.867,16	8.729,19
726000	Strom	795,00	5.000,00	964,29	-4.205,00
732000	Kfz - Treibstoff	1.627,65	0,00	1.662,99	1.627,65
732500	Kfz - Reparaturen und Service	20,00	100,00	0,00	-80,00
733000	Kfz - Versicherung	389,40	0,00	400,50	389,40
740000	Miete (Raumkosten)	44.172,76	45.000,00	42.099,84	-827,24
741500	Miete (Gerätebeistellung)	4.445,75	10.000,00	6.416,20	-5.554,25
741900	Miete (Delogierung)	239,50	1.000,00	36,54	-760,50
750000	Fremdleistungen	10.877,75	8.000,00	17.181,84	2.877,75
760000	Büromaterialien und Drucksorten	2.507,90	3.000,00	6.044,04	-492,10
763000	Fachliteratur und Zeitungen	1.905,25	2.000,00	1.650,72	-94,75
768000	Konsumationen	1.004,90	1.200,00	999,25	-195,10
775900	Rechts- und Beratungskosten (Delogierungen)	250,00	2.000,00	800,00	-1.750,00
777000	Aus- und Fortbildung	470,00	3.000,00	130,00	-2.530,00
779000	Spesen des Geldverkehrs	1.748,76	1.300,00	1.449,05	448,76
780000	Forderungsverluste (Abschreibung) 0%	7.147,51	0,00	0,00	7.147,51
780010	Forderungsverluste (Abschreibung) 10%	41.895,09	30.000,00	54.400,54	11.895,09
780020	Forderungsverluste (Abschreibung) 20%	5.542,56	30.000,00	22.448,12	-24.457,44
781200	Schadensfälle - Leerstände	73.485,87	120.000,00	146.115,33	-46.514,13
08A	Gesamtaufwendungen aus ordentlichem Betrieb	6.190.463,11	6.041.200,00	6.121.199,83	149.263,11
08B	Zwischensumme aus Zeilen 01-08	889.450,18	965.270,00	886.625,34	-75.819,82
09	Zinserträge	1.451,07	5.000,00	3.928,17	-3.548,93
807000	Zinserträge Bankguthaben	1.451,07	5.000,00	3.928,17	-3.548,93
12	Zinsaufwand	402.075,43	448.800,00	605.884,56	-46.724,57
831000	Zinsen für Darlehen	2.232,59	48.800,00	41.935,18	-46.567,41
831500	Zinsen für Kaufpreis	399.842,84	400.000,00	563.949,38	-157,16
12A	Finanzergebnis	-400.624,36	-443.800,00	-601.956,39	43.175,64

Stadt Villach - Wohn- und Geschäftsgebäude

Position	Beschreibung	Ergebnis 2025	Plan 2025	Ergebnis 2024	Vergleich Plan/Ergebnis
12B	Ergebnis vor Steuern (EBT)	488.825,82	521.470,00	284.668,95	-32.644,18
15	Steuern	362,77	100,00	982,05	262,77
851000	Kapitalertragssteuer	362,77	100,00	982,05	262,77
15A	Jahresergebnis	488.463,05	521.370,00	283.686,90	-32.906,95
20	Zuweisung zu Gewinnrücklagen	250.000,00	0,00	0,00	250.000,00
BGV	Bilanzgewinn / Bilanzverlust	238.463,05	521.370,00	283.686,90	-282.906,95

Anlagenspiegel ohne Umbuchung

Filter: Anlagendatumsfilter: 01.01.25..31.12.25

Optionen: AfA-Buch: STANDARD, Startdatum: 01.01.25, Enddatum: 31.12.25, Anlagenart: Anlagen und Zuschussanlagen, Gruppensummensumme: Anl.-Klasse

Zuschreibung ist Anschaffungsart; Zuschreibung ist AfA-Art, *inklusive Umbuchung

	Anschaffungs- kosten 31.12.24	*Zugang in Periode	Abgang in Periode	Anschaffungs- kosten 31.12.25	Kumulierte AfA 31.12.24	*AfA in Periode	Abgang AfA in Periode	Kumulierte AfA 31.12.25	Buchwert 31.12.24	Buchwert 31.12.25
Summen:Anlagenklassencode AIB Anlagen in Bau	15.672,68	0,00	0,00	15.672,68	0,00	0,00	0,00	0,00	15.672,68	15.672,68
Summen:Anlagenklassencode BGA Betriebs und Geschäftsausstattung	3.608,31	0,00	0,00	3.608,31	-3.607,31	0,00	0,00	-3.607,31	1,00	1,00
Summen:Anlagenklassencode GEBÄUDE Gebäude und Bauten	42.571.211,76	392.627,55	0,00	42.963.839,31	-34.179.347,76	-728.947,30	0,00	-34.908.295,06	8.391.864,00	8.055.544,25
Summen:Anlagenklassencode GRUND Grundstücke	9.743.793,03	0,00	0,00	9.743.793,03	0,00	0,00	0,00	0,00	9.743.793,03	9.743.793,03
Summen:Anlagenklassencode SAV Sachanlagevermögen	86.725,25	849.918,45	0,00	936.643,70	-6.504,39	-25.584,24	0,00	-32.088,63	80.220,86	904.555,07
Summen:Anlagenklassencode ZUSCHUSS Zuschuss	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zuschuss	-29.645,00	0,00	0,00	-29.645,00	2.117,50	605,00	0,00	2.722,50	-27.527,50	-26.922,50
Summen:Anlagenklassencode ZUSCHUSSNE Zuschüsse neu	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zuschuss	-17.500,00	-875.496,45	0,00	-892.996,45	360,82	20.507,33	0,00	20.868,15	-17.139,18	-872.128,30
Gesamtsummen:	52.421.011,03	1.242.546,00	0,00	53.663.557,03	-34.189.459,46	-754.531,54	0,00	-34.943.991,00	18.231.551,57	18.719.566,03
Zuschuss	-47.145,00	-875.496,45	0,00	-922.641,45	2.478,32	21.112,33	0,00	23.590,65	-44.666,68	-899.050,80