

**ÖSTERREICHISCHER VERBAND GEMEINNÜTZIGER
BAUVEREINIGUNGEN - REVISIONSVERBAND**

Mitgliedsnummer: W-11

A U S Z U G

gemäß § 28 Abs 8 WGG aus dem **Prüfungsbericht Nr. 12.441 vom 22.04.2024** über
die regelmäßige gesetzliche Prüfung des Geschäftsjahres **2023** der

**"Schwarzatal"
Gemeinnützige Wohnungs- & Siedlungsanlagen GmbH**

**Stella-Klein-Löw-Weg 13/4.OG
1020 Wien**

1. Ergebnis der Prüfung des Geschäftsjahres 2023:

Der Jahresabschluss ist unter Einbeziehung der Buchführung und des Lageberichtes geprüft und ein Bestätigungsvermerk gemäß § 274 UGB erteilt worden. Der Jahresabschluss und der Bestätigungsvermerk sind Anlagen zu diesem Auszug. (Wir weisen darauf hin, dass sich der Bestätigungsvermerk auf den Jahresabschluss und den Lagebericht bezieht. Der Lagebericht ist im gegenständlichen Dokument mangels entsprechender gesetzlicher Regelung in § 28 Abs 8 WGG nicht enthalten. Ein erstellter Lagebericht ist vom Unternehmen im Firmenbuch zu veröffentlichen.)

Die Gebarung der Vereinigung entspricht den für sie geltenden gesetzlichen Bestimmungen.

2. a) Geschäftsführer im Zeitpunkt der Prüfung:

b) Mitglieder des Aufsichtsrates im Zeitpunkt der Prüfung:

3. Die Vereinigung verwaltete zum Bilanzstichtag 31.12.2023 insgesamt 5.725 Wohnungen.

4. Die Vereinigung hat im letztgeprüften Jahr und den beiden vorangegangenen Jahren folgende Zahl von Wohnungen fertig gestellt:

2021:	146
2022:	549
2023:	158

**ÖSTERREICHISCHER VERBAND GEMEINNÜTZIGER
BAUVEREINIGUNGEN - REVISIONSVERBAND**

Mitgliedsnummer: W-11

5. Eigenkapitalanteil gemäß § 7 Abs 6 WGG 0,00
(Reservekapital):

Anlagen:

Jahresabschluss zum 31.12.2023 (Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Anhang)
Bestätigungsvermerk

Corporate-Governance-Bericht

Corporate Governance Bericht für das Geschäftsjahr 2023

1. Bekenntnis zum Corporate Governance Kodex

Die Schwarzatal bekennt sich und handelt nach den Richtlinien des Corporate Governance Kodex der gemeinnützigen Bauvereinigungen, dessen Anwendung in der Aufsichtsratssitzung vom 25.03.2021 beschlossen wurde.

Der vollständige Kodex ist auf der Website der Gemeinnützigen Bauvereinigungen und jener der Schwarzatal öffentlich zugängig.

2. Zusammensetzung der Organe und Organbezüge

a) Wirtschaftliche Eigentümer gem. WiEReG: Geschäftsführer der Schwarzatal (sh. unten)

Treuhandschaften und treuhandschaftsähnliche Strukturen sowie Stimmrechtsbindungen in der Eigentümerspähere der GBV sind keine offenzulegen.

b) Zusammensetzung Aufsichtsrat

c) Ausschüsse des Aufsichtsrats Prüfungsausschuss:

Die Gesamtsumme der Aufsichtsratsvergütungen betrug im Geschäftsjahr 2023 € 22.720,-

d) Geschäftsführung

Haupteigentümer der Schwarzatal ist mit 99,87% die Gemeinnützige Industrie-Wohnungsaktiengesellschaft, Linz (GIWOG). Beide Geschäftsführer der Schwarzatal sind auch Vorstände der GIWOG. ist Vorstandsvorsitzender und im Konzern für die Bereiche

- Strategie
- Organisation
- IT
- Kommunikation und Werbung
- Recht und
- Personal

verantwortlich. obliegt als Vorstandsmitglied der GIWOG die Führung der Schwarzatal und sie ist Sprecherin des Unternehmens. Mag. Modera ist weiters Mitglied der Geschäftsführung der GEMYSAG in Kapfenberg sowie der GGS Facility Services GmbH.

Beide Geschäftsführer haben Anspruch auf einen Dienstwagen, der ihnen auch zur privaten Nutzung zur Verfügung steht.

3. Frauenfördermaßnahmen

Die Geschäftsführung der Schwarzatal setzt sich aus einer Frau und einem Mann zusammen, wobei die Sprecherin der Geschäftsführung ist. Im Aufsichtsrat sind zwei Frau vertreten, wobei eine die stellvertretende Vorsitzende des Aufsichtsrats ist.

Mit der Gesamtprokura ist eine Frau betraut.

Dem Kreis der Führungskräfte der Schwarzatal gehören vier Frauen an.

Mit der Schaffung der Stabstelle Personalentwicklung, die für den gesamten GIWOG-Konzern zuständig ist, und der Bestellung einer Frau zur Leiterin wird explizit die Erwartung verknüpft, spezifische Aus- und Weiterbildungsangebot zur Förderung von Frauen zu entwickeln.

Die Inanspruchnahme von Aus- und Weiterbildungsmaßnahmen ist auch während der Karenz möglich. Rückkehrgespräche unterstützen die Wiedereingliederung in den Betriebsablauf und stellen ein wichtiges Instrument für die gezielte Personalentwicklung auch im Hinblick auf veränderte Aufgabenstellungen dar.

Die Gleitzeitregelung im Konzern unterstützt besonders Frauen hinsichtlich der flexiblen Gestaltung von akuten Zeitbedarfen.

4. Abweichungen von im Kodex enthaltenen Empfehlungen

Maßnahmen zur Jugendförderung (Bereitstellung von Ausbildungsplätzen) gibt es nicht, da keiner/e der Mitarbeiter:innen der Schwarzatal über die gewerberechtlichen Voraussetzungen dafür verfügt.

Bei frei finanzierten bzw. ausfinanzierten Objekten werden die Einkommensgrenzen lt. Wohnbauförderung, wenn möglich berücksichtigt, es steht jedoch die Vollvermietung der Objekte und Reduktion von Leerstandskosten im Vordergrund.

5. Erklärung gem. Pkt. 13 Corporate Governance Kodex

Die Geschäftsführung erklärt, dass den Bestimmungen des angewandten Corporate Governance Kodex entsprochen und von keinen darin enthaltenen Empfehlungen – abgesehen von den oben erwähnten – abgewichen wurde.

11. MRZ. 2024



SCHWARZATAL

GEMEINNÜTZIGE WOHNUNGS- & SIEDLUNGSAANLAGEN GMBH

2023


SCHWARZATAL
BILANZ ZUM 31.12.2023
AKTIVA

	Stand zum Ende des Geschäftsjahrs	Stand zum Ende des vorangegangenen Geschäftsjahrs
A. ANLAGEVERMÖGEN		
I. <u>immaterielle Vermögensgegenstände</u>		
Bestandsrechte und ähnliche Rechte	<u>644.679,24</u>	<u>637.827,51</u>
II. <u>Sachanlagen</u>		
1. unbebaute Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte	5.937.433,97	8.766.917,53
2. Wohngebäude	124.549.471,34	126.530.137,25
3. unternehmenseigenes Miteigentum	30.448.981,79	30.876.273,12
4. sonstige Gebäude	58.792,93	61.211,56
5. nicht abgerechnete Bauten	196.655.232,74	172.390.885,49
6. Bauvorbereitungskosten	819.252,04	2.917.075,12
7. Betriebs- und Geschäftsausstattung	166.559,10	160.784,37
8. geleistete Anzahlungen	2.030.374,66	0,00
	<u>360.666.098,57</u>	<u>341.703.284,44</u>
III. <u>Finanzanlagen</u>		
1. Wertrechte	<u>15,26</u>	<u>15,26</u>
	<u>361.310.793,07</u>	<u>342.341.127,21</u>
B. UMLAUFVERMÖGEN		
I. <u>zur Veräußerung bestimmte Sachanlagen</u>		
1. Vorräte	<u>2.583,46</u>	<u>2.214,55</u>
	<u>2.583,46</u>	<u>2.214,55</u>
II. <u>Forderungen und Verrechnungen</u>		
1. Forderungen aus dem Grundstücksverkehr davon fällig über ein Jahr	36.440,99	364.106,62
	0,00	0,00
2. Forderungen aus der Hausbewirtschaftung davon fällig über ein Jahr	349.136,08	363.060,85
	0,00	0,00
3. Verrechnung aus der Hausbewirtschaftung davon fällig über ein Jahr	27.496.707,22	25.488.374,12
	25.960.447,10	25.133.979,22
4. Forderungen aus der Betreuungstätigkeit davon fällig über ein Jahr	43.322,33	387.614,45
	0,00	0,00
5. Forderungen gegen verbundene Unternehmen davon fällig über ein Jahr	8.902.762,87	7.378.441,39
	0,00	0,00
6. sonstige Forderungen davon fällig über ein Jahr	853.408,78	187.593,42
	0,00	0,00
	<u>37.681.778,27</u>	<u>34.169.190,85</u>
III. <u>Wertpapiere und Anteile</u>		
1. sonstige Wertpapiere und Anteile	<u>3.231.886,60</u>	<u>3.053.022,87</u>
IV. <u>Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten</u>		
	<u>22.836.497,56</u>	<u>33.582.482,61</u>
	<u>63.752.745,89</u>	<u>70.806.910,88</u>
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		
I. Aufwertungsbeträge gem. WRN 2000	7.248.526,33	7.342.745,10
2. übrige	2.031,95	3.981,09
	<u>7.250.558,28</u>	<u>7.346.726,19</u>

432.314.097,24 **420.494.764,28**



BILANZ ZUM 31.12.2023

PASSIVA

	Stand zum Ende des Geschäftsjahrs	Stand zum Ende des vorangegangenen Geschäftsjahrs
A. EIGENKAPITAL		
I. eingefordertes Stammkapital	543.592,80	543.592,80
II. Kapitalrücklagen (gebunden)	1.179.432,92	1.179.432,92
III. <u>Gewinnrücklagen</u>		
1. gesetzliche Rücklage	462.973,14	462.973,14
2. zweckgebundene Rücklage für Kostendeckung	74.619.136,48	75.571.586,54
3. andere Rücklagen	93.337.482,16	89.608.284,82
	168.419.591,78	165.642.844,50
IV. Bilanzgewinn	5.613.619,26	3.741.660,74
	175.756.236,76	171.107.530,96
B. RÜCKSTELLUNGEN		
1. Rückstellungen für Abfertigungen	641.346,00	668.573,00
2. Rückstellungen für Altersvorsorge	28.986,00	27.609,00
3. Rückstellungen für Bautätigkeit	40.014,24	40.028,81
4. Rückstellungen für Hausbewirtschaftung	2.490.318,67	2.302.001,49
5. sonstige Rückstellungen	295.769,00	277.628,00
	3.496.433,91	3.315.840,30
C. VERBINDLICHKEITEN		
1. Darlehen zur Baukostenfinanzierung	193.441.679,28	190.253.102,28
davon fällig bis zu einem Jahr	6.245.801,23	1.330.945,88
davon fällig über ein Jahr	187.195.878,05	188.922.156,40
2. Finanzierungsbeiträge der Wohnungswerber	37.148.635,19	37.132.365,84
davon fällig bis zu einem Jahr	0,00	0,00
davon fällig über ein Jahr	37.148.635,19	37.132.365,84
3. Darlehen sonstiger Art	3.094.386,69	3.729.022,45
davon fällig bis zu einem Jahr	265.893,94	0,00
davon fällig über ein Jahr	2.828.492,75	3.729.022,45
4. Verbindlichkeiten aus Bauverträgen	1.601.048,14	79.234,45
davon fällig bis zu einem Jahr	1.601.048,14	79.234,45
davon fällig über ein Jahr	0,00	0,00
5. Verbindlichkeiten aus der Hausbewirtschaftung	15.888.176,43	13.650.541,87
davon fällig bis zu einem Jahr	1.190.098,37	554.689,00
davon fällig über ein Jahr	14.698.078,06	13.095.852,87
6. Verrechnung aus der Hausbewirtschaftung	511.012,95	835.009,35
davon fällig bis zu einem Jahr	511.012,95	835.009,35
davon fällig über ein Jahr	0,00	0,00
7. Verbindlichkeiten aus der Betreuungstätigkeit	34.938,46	111.975,06
davon fällig bis zu einem Jahr	34.938,46	111.975,06
davon fällig über ein Jahr	0,00	0,00
8. Verbindlichkeiten g. Geldinstituten	2.382,51	0,00
davon fällig bis zu einem Jahr	2.382,51	0,00
davon fällig über ein Jahr	0,00	0,00
9. Verbindlichkeiten g. verbundenen Unternehmen	17.202,34	16.420,46
davon fällig bis zu einem Jahr	17.202,34	16.420,46
davon fällig über ein Jahr	0,00	0,00
10. sonstige Verbindlichkeiten	1.321.964,58	263.721,26
- davon Steuern	15.926,95	13.675,47
- davon im Rahmen der sozialen Sicherheit	170,55	557,02
davon fällig bis zu einem Jahr	1.321.964,58	263.721,26
davon fällig über ein Jahr	0,00	0,00
	253.061.426,57	246.071.393,02
davon fällig bis zu einem Jahr	11.190.342,52	3.191.995,46
davon fällig über ein Jahr	241.871.084,05	242.879.397,56
	432.314.097,24	420.494.764,28

Haftungsverhältnisse gem. § 199 UGB	1.147.555,19	930.665,25
sonstige finanzielle Verpflichtungen gem. § 237 Abs. 1 Z 2 UGB	4.181.810,39	4.057.742,63



GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2023

	2023	2022
1. Umsatzerlöse	€	€
a) Mieten	32.410.602,33	29.753.385,89
b) Verwohnung der Finanzierungsbeiträge	437.058,10	413.538,79
c) Zuschüsse	1.377.359,08	1.479.989,90
d) aus Sondereinrichtungen	12.886,39	15.829,75
e) aus der Betreuungstätigkeit	123.895,75	135.805,61
f) aus sonstigen Betriebsleistungen	3.540,71	102.881,77
g) aus dem Verkauf von Grundstücken des Umlaufvermögens davon aus dem Verkauf bebauter Grundstücke des Anlagevermögens aufgrund nachträglicher Übertragung in das Eigentum	524.972,56	0,00
h) übrige	524.972,56	0,00
	<u>113.027,24</u>	<u>0,00</u>
	<u>35.003.342,16</u>	<u>31.901.431,71</u>
2. aktivierte Eigenleistungen	<u>1.277.338,65</u>	<u>1.141.603,64</u>
3. sonstige betriebliche Erträge		
a) Erträge aus Abgang/Zuschreibung zum Anlagevermögen	491,66	160.888,60
b) Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	17.100,10	0,00
c) Erträge aus der Verrechnung Hausbewirtschaftung	5.391.707,18	4.857.578,37
d) übrige	2.446,07	64.130,73
	<u>5.411.745,01</u>	<u>5.082.597,70</u>
4. verrechenbare Kapitalkosten	-6.224.710,49	-1.934.953,34
5. Instandhaltungskosten	-8.691.192,43	-8.599.631,95
6. Personalaufwand		
a) Gehälter	-1.507.134,45	-1.367.543,80
b) soziale Aufwendungen (davon Aufwendungen für Altersversorgung) (davon zusätzlich gesonderter Ausweis für)	-122.001,51	-377.936,57
(aa) Aufwendungen für Abfertigungen und Leistungen an betriebliche Mitarbeitervorsorgekassen)	338.276,27	-11.190,52
(bb) Aufwendungen für gesetzlich vorgeschriebene Sozialabgaben sowie vom Entgelt abhängige Abgaben und Pflichtbeiträge)	-48.020,63	-21.584,28
c) Kosten der Organe	-387.947,96	-382.315,96
	-22.720,00	-19.280,00
	<u>-1.651.855,96</u>	<u>-1.764.760,37</u>
7. Abschreibungen		
a) auf immaterielle Gegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-4.662.050,46	-3.970.188,75
b) auf Gegenstände des Umlaufvermögens, soweit diese die im Unternehmen üblichen Abschreibungen überschreiten	-374.822,25	0,00
	<u>-5.036.872,71</u>	<u>-3.970.188,75</u>
8. Betriebskosten	<u>-9.410.023,98</u>	<u>-8.080.642,64</u>
9. Aufwendungen aus dem Verkauf von Grundstücken des Umlaufvermögens	-82.802,27	0,00
<i>davon aus dem Verkauf bebauter Grundstücke des Anlagevermögens aufgrund nachträglicher Übertragung in das Eigentum</i>	-82.802,27	0,00
10. sonstige betriebliche Aufwendungen		
a) Aufwendungen aus der Verrechnung Hausbewirtschaftung	-5.040.946,52	-6.190.196,86
b) sonstiger Verwaltungsaufwand	-1.358.810,89	-1.143.846,06
c) übrige	-228.212,63	-214.960,49
	<u>-6.627.970,04</u>	<u>-7.549.003,41</u>
11. Zwischensumme aus 1. - 10. (Betriebserfolg)	3.966.997,94	6.226.452,59
12. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge (davon aus verbundenen Unternehmen)	525.190,19	64.280,89
13. Erträge aus der Zuschreibung von Wertpapieren des Umlaufvermögens	(162.143,84)	(20.785,47)
14. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	178.863,73	0,00
	<u>31.086,12</u>	<u>637.953,93</u>
15. Zwischensumme 12. - 13. (Finanzergebnis)	672.967,80	-573.673,04
16. Ergebnis vor Steuern	4.639.965,74	5.652.779,55
17. Ergebnis nach Steuern / Jahresüberschuss	4.639.965,74	5.652.779,55
18. Auflösung von/Zuweisung zu Gewinnrücklagen	973.653,52	-1.911.118,81
19. Bilanzgewinn	5.613.619,26	3.741.660,74

SCHWARZATAL

GEMEINNÜTZIGE WOHNUNGS- & SIEDLUNGSA NLAGEN GMBH

Jahresabschluss 2023

der

SCHWARZATAL

Gemeinnützige Wohnungs- & Siedlungsanlagen GmbH

ANHANG 2023

A. Allgemeines

Der Jahresabschluss der SCHWARZATAL zum 31. Dezember 2023 ist nach den Vorschriften des Unternehmensgesetzbuches aufgestellt. Der Verordnung des Bundesministers für wirtschaftliche Angelegenheiten über die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung gemeinnütziger Bauvereinigungen (Bilanzgliederungsverordnung - BGVO, BGBl. II Nr.437/2016) wurde Rechnung getragen.

Kautionen sind ab dem Geschäftsjahr 2016 so anzulegen, dass sie im Konkursfall ausgesondert werden können. Seit der Reform des WGG mit Jahresbeginn 2016 sind die Bestimmungen des § 16b MRG für Kautionen auch für gemeinnützige Wohnbauträger anzuwenden. Die SCHWARZATAL veranlagt daher die Kautionen (€ 1,37 Mio.) auf einem getrennt geführten Bankkonto, mit eindeutiger Abgrenzung zum Vermögen. Daher stehen die Kautionen der Gesellschaft als liquide Mittel nicht mehr zur Verfügung. Um diesem Umstand Rechnung zu tragen, wurde die Position "Guthaben bei Kreditinstituten" und passivseitig die Verbindlichkeiten um die Kautionen gemindert.

Zweckgebundene Rücklage für Kostendeckung: Der Differenzbetrag aus der Abschreibung des Geschäftsjahres und der Tilgung bzw. Verwohnung von Fremdfinanzierungsmitteln wird über die Verrechnung mit der zweckgebundenen Rücklage für Kostendeckung neutralisiert.

Zwischen der SCHWARZATAL und der Muttergesellschaft "GIWOG" Gemeinnützige Industrie- Wohnungs-AG, Leonding besteht ein Betreuungsvertrag mit folgendem Inhalt:

Der seit 1.7.1992 bestehende Betreuungsvertrag zwischen GIWOG und SCHWARZATAL war die Grundlage für die Anstellung des gesamten Personals bei der GIWOG als Konzernmuttergesellschaft und Überlassung der jeweiligen MitarbeiterInnen an SCHWARZATAL. Durch die Beendigung des Betreuungsvertrages in der bestehenden Form per 31.12.2020 wurde im Rahmen eines Betriebsteilüberganges das der SCHWARZATAL überlassene Personal direkt an diese übertragen.

Die Konzernverbundenheit der Gesellschaften wurde durch einen modifizierten Betreuungsvertrag ab 1.1.2021 neu geregelt. Unverändert erfolgt die Verwaltung der im Bundesland Steiermark gelegenen Verwaltungseinheiten der SCHWARZATAL seit dem Geschäftsjahr 2013 durch die GEMYSAG.

Die Berichtsgesellschaft steht mit der Wiener Städtische Wechselseitiger Versicherungsverein-Vermögensverwaltung - Vienna Insurance Group, Wien und deren verbundenen Unternehmen in einem Konzernverhältnis. Per 31.7.2019 wurde Schwaratal aus dem Vollkonsolidierungskreis der Wiener Städtische Wechselseitiger Versicherungsverein-Vermögensverwaltung - Vienna Insurance Group, Wien, ausgeschieden.

In 2007 wurde die Bewertung der Sozialkapitalrückstellungen auf die Projected Unit Credit Method umgestellt (siehe Erläuterungen unter "Rückstellungen").

B. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Der Jahresabschluss wurde unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung sowie der Generalnorm des § 222 Abs. 2 UGB, ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Unternehmens zu vermitteln, aufgestellt.

Bei der Erstellung des Jahresabschlusses wurde der Grundsatz der Vollständigkeit eingehalten.

Bei der Rechnungslegung wurde von einer Fortführung des Unternehmens (Anwendung des Going- Concern- Prinzips) ausgegangen, es besteht weder die Absicht, noch die Notwendigkeit, die Unternehmung zu beenden. Die Bewertung der einzelnen Vermögensgegenstände und Schulden erfolgte daher zu Fortführungswerten, wobei der Grundsatz der Einzelbewertung beachtet wurde.

Dem Vorsichtsprinzip wurde dadurch Rechnung getragen, dass nur die am Abschlussstichtag verwirklichten Gewinne ausgewiesen wurden. Alle erkennbaren Risiken und drohenden Verluste wurden berücksichtigt.

Rückstellungen werden mit bestmöglich zu schätzenden Erfüllungsbeträgen gebildet.

Anlagevermögen

Die immateriellen Vermögensgegenstände wurden zu Anschaffungskosten bewertet, welche um die planmäßige Abschreibung vermindert werden. Die planmäßige Abschreibung wird linear vorgenommen. Der planmäßigen Abschreibung des genutzten Bestandsrechtes wurde eine Nutzungsdauer von 100 Jahren und der erworbenen Software eine Nutzungsdauer von 5 Jahren zugrunde gelegt. Die Abschreibung von Baurechtsobjekten erfolgt auf Baurechtsdauer.

Die Bewertung des Sachanlagevermögens erfolgt zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten, vermindert um planmäßige Abschreibungen, die grundsätzlich nach der linearen Methode ermittelt werden. Soweit erforderlich werden außerplanmäßige Abschreibungen durchgeführt. Entwicklungen und nähere Details ergeben sich aus dem Anlagenriegel.

Im Rahmen der Herstellungskosten werden grundsätzlich neben den Einzelkosten auch anteilige Gemeinkosten sowie soziale Aufwendungen im Sinne des § 203 Abs. 3 UGB aktiviert. Direkt zuordenbare Fremdkapitalzinsen und ähnliche Aufwendungen im Sinne des § 203 Abs. 4 UGB werden als Herstellungskosten aktiviert, soweit sie auf den Zeitraum der Herstellung entfallen. In den Herstellungskosten der selbst erstellten Anlagen wurde im laufenden Geschäftsjahr 2023 ein Betrag in Höhe von € 381.686,54 (Vorjahr € 152.288,38) an Zinsen und ähnlichen Aufwendungen aktiviert.

Nicht rückzahlbare Zuschüsse zur Herstellung von Wirtschaftsgütern des Anlagevermögens werden von den Herstellungskosten abgesetzt und nicht als Passivposten ausgewiesen.

Weiters werden Zuschüsse gemäß WWFSG 1989 erfasst, welche auf 20 Jahre verwohnt werden.

Kaufoption im Sinne des § 15c WGG besteht bei 25 Objekten mit insgesamt 274 Wohnungen in Wohngebäuden und 53 Wohnungen in Reihenhäusern. Bei diesen Wohnungen können die Mieter nach Ablauf von 5 höchstens aber 20 Jahren einen Antrag auf nachträgliche Übereignung in das Wohnungseigentum stellen. Die SCHWARZTAL hat in diesen Fällen einen Fixpreis gemäß § 15d WGG anzubieten. Im Berichtsjahr wurden insgesamt 4 Wohnungen und 1 Abstellplatz übereignet.

Entsprechend der Nutzungsdauer werden die Bauten (unverändert gegenüber dem Vorjahr) mit 1% jährlich, Totalsanierungen mit 2% jährlich und Baurechtssobjekte linear über die Nutzungsdauer des Baurechtes verteilt abgeschrieben.

Bei den bereits bezogenen jedoch noch nicht abgerechneten Bauten, wurden für die Berechnung der planmäßigen Abschreibung die voraussichtlichen Baukosten zugrunde gelegt. Eine Aufrollung der Abschreibung erfolgt erst bei Endabrechnung.

Gegenstände der Betriebsausstattung werden im Jahr des Zuganges aktiviert, die Abschreibungsdauer mit 2 - 20 Jahren angesetzt.

Die Abschreibungsdauer der Adaptierung des Büros Wien wurde auf 10 Jahre angesetzt.

Den planmäßigen Abschreibungen der Geschäftsausstattung wurde eine Nutzungsdauer von 5 bis 10 Jahren unterstellt.

Geringwertige Vermögensgegenstände bis € 1.000,- Anschaffungs- oder Herstellungskosten werden einer sofortigen Abschreibung unterzogen.

Bei Sachanlagezugängen während des Geschäftsjahrs wurde die Abschreibung pro rata temporis vorgenommen.

Umlaufvermögen

Die Vorräte werden zu Anschaffungskosten bewertet, Wertberichtigungen mussten keine gebildet werden.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände werden zum Nennwert angesetzt. Erkennbaren Risiken wird durch die Bildung entsprechender Wertberichtigungen Rechnung getragen, Pauschalwertberichtigungen wurden nicht gebildet.

Wertpapiere des Umlaufvermögens werden mit den Anschaffungskosten oder dem niedrigeren Tageswert angesetzt.

Rechnungsabgrenzungsposten

Gemäß § 39 Abs. 28 WGG werden zusätzliche Rückzahlungsverpflichtungen (Aufwertungsbeträge von Finanzierungsbeiträgen der Wohnungswerber) als Passivposten erfasst und in gleicher Höhe als Rechnungsabgrenzungsposten ausgewiesen. Beide Positionen werden mit 1% p.a. abgeschrieben. Der Rechnungsabgrenzungsposten hat den Charakter einer gesetzlich angeordneten Bilanzierungshilfe.

Zweckgebundene Rücklage für Kostendeckung

Die Differenz zwischen der Abschreibung der Baukosten und der Tilgung der Baudarlehen wird den zweckgebundenen Rücklagen für Kostendeckung zugeführt bzw. entnommen. Ebenso wird die Differenz zwischen der Abschreibung und der Verwahrung der Baukostenfinanzierungsbeiträge durch Verrechnung gegen die zweckgebundene Rücklage für Kostendeckung neutralisiert.

Rückstellungen

Auf Grund der Beendigung des Betreuungsvertrages mit der GIWOG per 31.12.2020 werden seit 1.1.2021 sämtliche Gehälter und Nebenkosten sowie die Rückstellungen für Abfertigungen, Pensionen, Jubiläumsgelder und nicht verbrauchte Urlaube in der Bilanz der SCHWARZATAL erfasst.

Die Berechnungen der Sozialkapitalrückstellungen erfolgen nach den anerkannten Regeln der Versicherungsmathematik und gemäß den Bewertungsvorschriften des IAS 19 in geltender Fassung.

Die Bewertung der Verpflichtungen für Abfertigungen und Altersvorsorge erfolgt seit 2007 nach dem laufenden Einmalprämienverfahren ("Projected Unit Credit Method"). Nach dieser Methode wird der für den Anwartschaftszuwachs erforderliche Aufwand demjenigen Zeitraum zugerechnet, der diesem Leistungszuwachs zuzuordnen ist. Der verwendete Rechnungszinssatz beträgt für 2023 einheitlich 3,6 % (2022: 3,60 %), die Entwicklung der Gehälter bzw. Pensionen wurde mit 3,25 % p.a. (2022: 3,6 %) angenommen. Als biometrische Rechnungsgrundlagen wurden die Sterbetafeln AVÖ 2018-P Angestellte verwendet. Es wurde generell kein Fluktuationsabschlag in Ansatz gebracht.

Als Wert der Abfertigungsverpflichtung wird der versicherungsmathematische Barwert des am Stichtag erreichten Leistungsanspruches angesetzt. Als Bernessungsgrundlage für den am Stichtag erreichten Anspruch gilt das voraussichtliche Gehalt bei Leistungsanfall (Defined Benefit Obligation - DBO). Die Berechnungsgrundlage der Pensionsrückstellungen entspricht dem letzten Monatsbruttobezug des Pensionisten.

Die sonstigen Rückstellungen betreffen eine Rückstellung für Prüfungskosten iHv €104.000,00 (Vorjahr: € 77.000,00) sowie Personalrückstellungen iHv €191.769,00 (Vorjahr € 200.628,00)

Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten werden mit ihrem Erfüllungsbetrag unter Bedachtnahme auf dem Grundsatz der Vorsicht angesetzt.
Die Verwöhnung der Grundstücks- und Baukostenbeiträge wird mit 1% p.a. vorgenommen.

Änderungen von Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die bisher angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden wurden auch bei der Erstellung des vorliegenden Jahresabschlusses bis auf nachfolgende Punkte beibehalten. Die in den Vorjahren unter dem Bilanzposten "sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände" ausgewiesenen Forderungen aus gestundeten Finanzierungsbeiträgen werden ab dem Geschäftsjahr 2023 unter dem Bilanzposten "Finanzierungsbeiträge der Wohnungswerber" saldiert dargestellt.

Die Schwarzatal erzielt den Großteil der Umsätze aus der Vermietung von Wohnungen, Geschäftslokalen, Abstellplätzen und Garagen, wobei es regelmäßig auch zu Verkäufen vorerst vermieteter Immobilien gemäß den gesetzlichen und vertraglichen Regelungen kommt. Die Schwarzatal verfolgt damit ein "duales Geschäftsmodell" mit Immobilienvermietungen und Immobilienverkauf. Diese Immobilien, die aus dem Anlagevermögen verkauft werden, sind als "Produkte im Sinne des §189a Z 5 UGB zu qualifizieren und daher die Erlöse aus dem Verkauf als Umsatzerlöse darzustellen. Die Erlöse werden deshalb in der GuV im Posten 1.g. (Umsatzerlöse aus dem Verkauf von Grundstücken) und die dazugehörigen Aufwendungen im Posten 9. (Aufwendungen aus dem Verkauf von Grundstücken) ausgewiesen".

Die zusätzliche Wertberichtigung von Instandhaltungsvorlagen für Objekte mit einer zu langen Abbaudauer der Vorlagen wurde unter dem GuV Posten 7 b) "Abschreibungen auf Gegenstände soweit diese die im Unternehmen üblichen Abschreibungen überschreitet" ausgewiesen.

C. Allgemeine Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung wurde gemäß § 23 WGG und den dazu erlassenen Verordnungen vorgenommen.
Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

C. 1 Erläuterungen zur Bilanz

1. Anlagevermögen

Die Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens, die enthaltenen Grundwerte und die Aufgliederung der Jahresabschreibung nach einzelnen Posten ist im Anlagenspiegel als Beilage zum Anhang dargestellt.

ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS zum 31.12.2023

Anlagenposition	Anschaffungskosten/ Herstellungskosten						kumulierte Abschreibungen						Buchwert	Buchwert
	1.1.2023	Zugänge	davon aktiv. Fremdkapitalzinsen	Abgänge	Umbuchungen	31.12.2023	1.1.2023	Ab- und Zuschreibungen	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	31.12.2023	31.12.2023	31.12.2022
I. IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE														
Bestandsrechte und ähnliche Rechte	879.293,53	24.213,73	0,00	0,00	0,00	903.507,26	241.466,02	0,00	17.362,00	0,00	0,00	258.828,02	644.679,24	637.827,51
1. erworbene Software	40.295,83	24.213,73	0,00	0,00	0,00	64.509,56	35.126,91	0,00	8.972,02 ^{*)}	0,00	0,00	44.098,93	20.410,63	5.168,92
2. Bestandsrechte	838.997,70	0,00	0,00	0,00	0,00	838.997,70	206.339,11	0,00	8.389,98	0,00	0,00	214.729,09	624.268,61	632.658,59
II. SACHANLAGEN														
1. unbek. Grundstücke	8.766.917,53	2.586.121,04	0,00	0,00	-5.415.604,60	5.937.433,97	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	5.937.433,97	8.766.917,53	
2. Wohngebäude	192.435.555,30	0,00	0,00	-30.812,97	-447.093,11	191.957.649,22	65.905.418,05	0,00	1.979.060,68	-29.207,74	-447.093,11	67.408.177,88	124.549.471,34	126.530.137,25
12.629.400,63 G	0,00	0,00	-1.604,88	-447.093,11	12.180.702,64	447.093,11	0,00	0,00	0,00	-447.093,11	0,00	12.180.702,64	12.182.307,52	
179.806.154,67 B	0,00	0,00	-29.208,09	0,00	179.776.946,58	65.458.324,94	0,00	1.979.060,68	-29.207,74	0,00	67.408.177,88	112.368.768,70	114.347.829,73	
3. untern.eigenes Miteigentum	39.512.676,71	0,00	0,00	-81.894,19	0,00	39.430.782,52	8.636.403,59	0,00	359.798,35	-14.401,21	0,00	8.981.800,73	30.448.981,79	30.876.273,12
3.655.487,16 G	0,00	0,00	-7.235,61	0,00	3.648.251,55	0,00	0,00	0,00	-874,27	0,00	-874,27	3.649.125,82	3.655.487,16	
35.857.189,55 B	0,00	0,00	-74.658,58	0,00	35.782.530,97	8.636.403,59	0,00	359.798,35	-13.526,94	0,00	8.982.675,00	26.799.855,97	27.220.785,96	
4. so. Gebäude	75.228,06	7,24	0,00	0,00	0,00	75.235,30	14.016,50	0,00	2.425,87	0,00	0,00	16.442,37	58.792,93	61.211,56
13.107,68 G	7,24	0,00	0,00	0,00	0,00	13.114,92	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	13.114,92	13.107,68
62.120,38 B	0,00	0,00	0,00	0,00	62.120,38	14.016,50	0,00	2.425,87	0,00	0,00	16.442,37	45.678,01	48.103,88	
5. nicht abgerech. Bauten	175.650.232,34	18.401.758,81	0,00	-13.551,12	8.635.608,25	202.674.048,28	3.259.346,85	0,00	2.314.750,58	-2.375,00	447.093,11	6.018.815,54	196.655.232,74	172.390.885,49
10.044.428,99 G	177.212,57	0,00	-13.551,12	5.862.697,71	16.070.788,15	-447.093,11	0,00	0,00	0,00	0,00	447.093,11	0,00	16.070.788,15	10.491.522,10
165.605.803,35 B	18.224.546,24	381.686,54	0,00	2.772.910,54	186.603.260,13	3.706.439,96	0,00	2.314.750,58	-2.375,00	0,00	6.018.815,54	180.584.444,59	161.899.363,39	
6. Bauvorbereitungskosten	2.917.075,12	675.087,46	0,00	0,00	-2.772.910,54	819.252,04	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	819.252,04	2.917.075,12
7. Betriebs- und Geschäftsausstattung	754.197,42	73.644,93	0,00	-72.325,39	0,00	755.516,96	593.413,05	0,00	67.869,01 ^{*)}	-72.324,20	0,00	588.957,86	166.559,10	160.784,37
8. Geleistete Anzahlungen	0,00	2.030.374,66	0,00	0,00	0,00	2.030.374,66	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.030.374,66	0,00
SUMME SACHANLAGEN	420.111.882,48	23.766.994,14	381.686,54	-198.583,67	0,00	443.680.292,95	78.408.598,04	0,00	4.723.904,49	-118.308,15	0,00	83.014.194,38	360.666.098,57	341.703.284,44
III. FINANZANLAGEN														
1. Wertrechte des Anlagevermögens	15,26	0,00	0,00	0,00	0,00	15,26	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	15,26	15,26
SUMME ANLAGEVERMÖGEN	420.991.191,27	23.791.207,87	381.686,54	-198.583,67	0,00	444.583.815,47	78.650.064,06	0,00	4.741.266,49	-118.308,15	0,00	83.273.022,40	361.310.793,07	342.341.127,21

^{*)} Die Abschreibung für die Betriebs- und Geschäftsausstattung sowie für Softwarelizenzen werden über Verwaltungskosten gebucht

2. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Aufgliederung

Bezeichnung der Forderung	laut Bilanz	davon Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	Einzelwertberichtigung
		€	€
1) Forderungen aus dem Grundstücksverkehr	36.440,99 (364.106,62)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
2) Forderungen aus der Hausbewirtschaftung	349.136,08 (363.060,85)	0,00 (0,00)	88.570,44 (57.713,08)
3) Verrechnung aus der Hausbewirtschaftung	27.496.707,22 (25.488.374,12)	25.960.447,10 (25.133.979,22)	7.066.017,68 (6.906.725,94)
4) Forderungen aus der Betreuungstätigkeit	43.322,33 (387.614,45)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
5) Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen	8.902.762,87 (7.378.441,39)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
6) Sonstige Forderungen	853.408,78 (187.593,42)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Gesamt laufendes Jahr	37.681.778,27	25.960.447,10	7.154.588,12
Gesamt Vorjahr	(34.169.190,85)	(25.133.979,22)	(6.964.439,02)

Die Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen betrafen Verrechnungen aus dem Betreuungsvertrag gegenüber GIWOG in Höhe von €1.902.762,87; (Vorjahr €378.441,39) sowie eine Liquiditätsstütze an die GIWOG in Höhe von €7.000.000,00 (Vorjahr €7.000.000,00). In den übrigen Bilanzpositionen sind keine Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen enthalten.

In den Forderungen aus der Hausbewirtschaftung sind Antizipationen von € 188.651,18 (Vorjahr: € 212.518,83) enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag zahlungswirksam werden.

3. Eigenkapital

Das Stammkapital der Gesellschaft beträgt € 543.592,80.

Die Hauptgesellschafterin ist die Gemeinnützige Industrie-Wohnungsaktiengesellschaft (GIWOG) mit einem Anteil von 99,87% - bar einbezahlt € 355.370,16 und aus Gesellschaftsmitteln € 187.495,91 = € 542.866,07. Zweitgesellschafter ist die WWG Beteiligungen GmbH mit einem Anteil von 0,13% bar einbezahlt € 726,73.

Die Gesellschaft steht mit der GIWOG Gemeinnützige Industrie-Wohnungsaktiengesellschaft, Linz in einem Konzernverhältnis. Der konsolidierte Konzernabschluss der GIWOG ist beim Landesgericht Linz unter der Firmenbuch-Nummer FN 75584d erhältlich.

4. Gewinnrücklagenspiegel gemäß §10 Abs. 6 WGG iVm § 222 Abs. 2 UGB													
Posten		Stand 1.1.2023	erfolgsneutrale Umbuchungen	Zwischensumme	Zuweisung zweckgebundene Rücklage für Kostendeckung		Auflösung zweckgebundene Rücklage für Kostendeckung					erfolgswirksam e Bewegungen außerhalb der zweckgebunden en Rücklage	Stand 31.12.2023
					Zuweisung Mehrtilgung	Auflösung Mindertilgung	Zuweisung Mindertilgung	Auflösung Mehrtilgung	Auflösung abgegangene Anlagen	Summe Rücklagen- bewegungen			
Gewinnrücklagen													
1. gesetzliche	2023	462.973,14	0,00	462.973,14	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	462.973,14	
	Vorjahr	462.973,14	0,00	462.973,14	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	462.973,14	
2. zweckgebundene Rücklage für Kostendeckung: [+] Mehrtilgung/[-] Mindertilgung													
Mehrtilgung	2023	74.122.952,09	21.203,46	74.144.155,55	1.618.030,37	0,00	0,00	-1.432.719,89	-21.437,21	163.873,27	0,00	74.308.028,82	
	Vorjahr	72.187.083,84	24.749,80	72.211.833,64	2.852.336,21	0,00	0,00	-866.300,88	-74.916,88	1.911.118,45	0,00	74.122.952,09	
Mindertilgung	2023	-178.313,51	0,00	-178.313,51	0,00	49.171,87	-1.125.586,65	0,00	0,00	-1.076.414,78	0,00	-1.254.728,29	
	Vorjahr	-239.379,43	0,00	-239.379,43	0,00	61.065,92	0,00	0,00	0,00	61.065,92	0,00	-178.313,51	
Mehrverwohnung	2023	1.626.947,96	0,00	1.626.947,96	463,52	0,00	0,00	-61.575,53	0,00	-61.112,01	0,00	1.565.835,95	
	Vorjahr	1.688.013,52	0,00	1.688.013,52	472,45	0,00	0,00	-61.538,01	0,00	-61.065,56	0,00	1.626.947,96	
Zwischensumme Pkt. 2	2023	75.571.586,54	21.203,46	75.592.790,00	1.618.493,89	49.171,87	-1.125.586,65	-1.494.295,42	-21.437,21	-973.653,52	0,00	74.619.136,48	
	Vorjahr	73.635.717,93	24.749,80	73.660.467,73	2.852.808,66	61.065,92	0,00	-927.838,89	-74.916,88	1.911.118,81	0,00	75.571.586,54	
3. andere	2023	89.608.284,82	1)	3.729.197,34	93.337.482,16	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		93.337.482,16	
	Vorjahr	84.050.562,24	1)	5.557.722,58	89.608.284,82	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		89.608.284,82	
Summe Gewinnrücklagen	2023	165.642.844,50		3.750.400,80	169.393.245,30	1.618.493,89	49.171,87	-1.125.586,65	-1.494.295,42	-21.437,21	-973.653,52	0,00	168.419.591,78
	Vorjahr	158.149.253,31		5.582.472,38	163.731.725,69	2.852.808,66	61.065,92	0,00	-927.838,89	-74.916,88	1.911.118,81	0,00	165.642.844,50
Bilanzgewinn	2023	3.741.660,74	1)	-3.741.660,74	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	5.613.619,26	5.613.619,26	
	Vorjahr	5.570.185,98	1)	-5.570.185,98	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.741.660,74	3.741.660,74	

(1) Zuweisung Bilanzgewinn Vorjahr (davon €12.463,40 Dividendenausschüttung)

5. Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen in Höhe von € 295.769,00 (Vorjahr € 277.628,00) betreffen mit € 104.000,00 (Vorjahr € 77.000,00) Prüfunkaskosten, mit € 111.407,00 (Vorjahr € 114.257,00) nicht konsumierten Urlaub, mit € 80.362,00 (Vorjahr € 71.871,00)

6. Verbindlichkeiten

Aufgliederung

Bezeichnung der Verbindlichkeit	laut Bilanz	davon Restlaufzeit bis zu einem Jahr	davon Restlaufzeit von mehr als einem Jahr und bis zu fünf Jahren	davon Restlaufzeit von mehr als fünf Jahren	hypothekarisch besichert
	€	€	€	€	€
1) Darlehen zur Baukostenfinanzierung	193.441.679,28 (190.253.102,28)	6.245.801,23 (1.330.945,88)	12.225.046,50 (1.288.439,62)	174.970.831,55 (187.633.716,78)	193.441.679,28 (190.253.102,28)
2) Finanzierungsbeiträge der Wohnungswerber	37.148.635,19 (37.132.365,84)			37.148.635,19 (37.132.365,84)	
3) Darlehen sonstiger Art	3.094.386,69 (3.729.022,45)	265.893,94 (0,00)	1.678.692,39 (2.668.739,41)	1.149.800,36 (1.060.283,04)	3.094.386,69 (3.729.022,45)
4) Verbindlichkeiten aus Bauverträgen	1.601.048,14 (79.234,45)	1.601.048,14 (79.234,45)			
5) Verbindlichkeiten aus der Hausbewirtschaftung	15.888.176,43 (13.650.541,87)	1.190.098,37 (554.689,00)		14.698.078,06 (13.095.852,87)	
6) Verrechnung aus der Hausbewirtschaftung	511.012,95 (835.009,35)	511.012,95 (835.009,35)			
7) Verbindlichkeiten aus der Betreuungstätigkeit	34.938,46 (111.975,06)	34.938,46 (111.975,06)			
8) Verbindlichkeiten g. Kreditinstituten	2.382,51 (0,00)	2.382,51 (0,00)			
9) Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	17.202,34 (16.420,46)	17.202,34 (16.420,46)			
10) Sonstige Verbindlichkeiten	1.321.964,58 (263.721,26)	1.321.964,58 (263.721,26)		0,00 (0,00)	
Gesamt laufendes Jahr	253.061.426,57	11.190.342,52	13.903.738,89	227.967.345,16	196.536.065,97
Gesamt (Vorjahr)	(246.071.393,02)	(3.191.995,46)	(3.957.179,03)	(238.922.218,53)	(193.982.124,73)

Nach dem Abschlusszeitpunkt werden Aufwendungen in Höhe von € 587.602,24 (Vorjahr € 306.710,84) zahlungswirksam.

7. Haftungsverhältnisse

Die Haftungsverhältnisse gemäß § 199 UGB betragen insgesamt € 639.314,15 (Vorjahr € 422.424,21). Sie betreffen die Mithaftung der Gesellschaft für Darlehen übereigneter Erwerbshäuser. Im Jahr 2023 gab es Bankgarantien in Höhe von € 508.241,04 (Vorjahr € 508.241,04).

8. Sonstige finanzielle Verpflichtungen welche gem § 237 Abs. 1 Z 2 UGB anzugeben sind

Die sonstigen finanziellen Verpflichtungen in Höhe von € 4.181.810,39 (Vorjahr € 4.057.742,63) betreffen bedingt rückzahlbare Annuitätenzuschüsse auf Basis der Bestimmungen des § 7 Abs 1 Z 1a der Wohnbauförderungsrichtlinien des Landes Niederösterreich. Die Annuitätenzuschüsse werden im Jahr des Zuflusses als Umsatzerlöse (Posten "Zuschüsse") erfasst. Im Geschäftsjahr werden in den Umsatzerlösen bedingt rückzahlbare Annuitätenzuschüsse in Höhe von € 356.822,47 (Vorjahr € 330.760,98) ausgewiesen. Die aufwandsmäßige Erfassung der Rückzahlungsverpflichtung (samt kapitalisierter Zinsen) erfolgt ab Beginn und im Ausmaß der jährlichen Rückzahlung. Im Geschäftsjahr waren Rückzahlungsverpflichtungen in Höhe von € 110.679,58 (Vorjahr € 107.136,21) aufwandsmäßig zu erfassen sowie Austragungen aufgrund von Wohnungsverkäufen in Höhe von € 20.455,91 (Vorjahr € 0,00) und Anpassungen/Korrekturen in Höhe von € 101.619,22 (Vorjahr € 0,00) vorzunehmen.

8.1. Art, Zweck und finanzielle Auswirkungen der nicht in der Bilanz ausgewiesenen und auch nicht gemäß § 199 UGB anzugebenden Geschäfte

Für die in der Bilanz mit Merkwert ausgewiesenen Baurechtsgrundstücke fallen im Jahr 2023 € 759.734,30 an Baurechtszinsen an, in den nächsten 5 Jahren ca. € 3.950.000,--.

Sonstige Geschäfte, die nicht in der Bilanz ausgewiesen sind und auch nicht gemäß § 199 UGB anzugeben sind, wurden nicht getätigt.

9. Derivative Finanzinstrumente werden nicht verwendet.

10. Treuhandkonten

Neben den ausgewiesenen Guthaben bei Kreditinstituten verfügt die SCHWARZATAL über treuhändig gehaltene Bankguthaben in Höhe von € 4.853.466,55 (Vorjahr € 4.837.569,08). Davon entfallen € 1.562.409,15 (Vorjahr € 1.568.868,43) auf die Veranlagung von Rücklagen gemäß § 31 WEG 2002 für verwaltete Eigentümergemeinschaften sowie Kautionen in Höhe von € 1.370.668,98 (Vorjahr € 1.354.809,30).

11. Geschäfte mit nahestehenden Unternehmen und Personen

Geschäfte mit nahestehenden Personen wurden zu marktüblichen Bedingungen getätigt.

C. 2 Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

1. Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren erstellt. Die **Umsatzerlöse** wurden ausschließlich in Österreich erzielt. Eine Aufgliederung der Umsatzerlöse ist in der Gewinn- und Verlustrechnung enthalten.
2. "Aufgrund der im Punkt B. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden erläuterten Darstellung der erzielten Umsatzerlöse in Zusammenhang mit der Immobilienvermietung bzw dem Immobilienverkauf ("duales Geschäftsmodell") wird ab dem Bilanzstichtag 31.12.2023 eine **Ausweisänderung der "nachträgliche Verkäufe von bebauten Grundstücken aus dem Anlagevermögen"** vorgenommen. Die erfassten Vorjahresbeträge wurden hinsichtlich dieser Ausweisänderung nicht angepasst und befinden sich, bezogen auf das Vorjahr in der GuV im Posten "3. a) Erträge aus dem Abgang vom und der Zuschreibung zum Anlagevermögen mit Ausnahme der Finanzanlagen;" (Nettendarstellung; d.h. in diesem Posten wird der Saldo aus Verkaufserlös und Aufwendungen iZm dem Verkauf, also der Ertrag, ausgewiesen)."
3. Die Position "**4. verrechenbarer Kapitalaufwand**" hat sich im Vergleich zum Vorjahr mehr als verdreifacht. Dies ist auf die von der EZB durchgeführten Erhöhungen des EURIBOR zurückzuführen, an dem die Aufschläge aller jüngeren Bauobjekte angebunden sind.
4. Die Position "**6 b Sozialaufwand**" hat sich einmalig stark reduziert, da es zur Auflösung einer Pensionsrückstellung - durch das Ableben einer beziehungsrechtlichen Person im Mai 2023 - kam. Die Bilanzierung dieser Rückstellung erfolgte in der Bilanz der Konzernmutter GIWOG mit jährlicher Verrechnung des Dotierungssaldos an die Schwarzatal.
5. Die **Aufwendungen für die Abschlussprüfung** setzen sich wie folgt zusammen: Wirtschaftsprüfungshonorar in Höhe von € 18.000,00 und Honorar an den Revisionsverband in Höhe von € 77.000,00. Dieses Honorar wurde nicht an den Abschlussprüfer, sondern an den Revisionsverband bei dem der Abschlussprüfer angestellt ist, geleistet. Neben dem Honorar für die Abschlussprüfung wurden an den Revisionsverband der Verbandsbeitrag (Mitgliedsbeitrag) geleistet. Honorare für andere Bestätigungsleistungen und Steuerberaterleistungen wurden an den Revisionsverband nicht bezahlt.
6. **Auflösung von/Zuweisung zu Gewinnrücklagen:** In dieser Position wird die (saldierte) Zuführung zur zweckgebundenen Rücklage für Kostendeckung dargestellt, eine Aufgliederung erfolgt im Gewinnrücklagenspiegel. Im Berichtsjahr kam es aufgrund des Anstiegs des Zinsniveaus am Kapitalmarkt bei den überwiegend variabel verzinsten Kapitalmarktdarlehen zu einer sprunghaften Steigerung der verrechenbaren Kapitalkosten. Dadurch kam es zu geringen Tilgungskomponenten, sodass im Berichtsjahr die Auflösung von Mehrtilgungen bzw Bildung von Mindertilgungen überwiegten und zu einer Auflösung von Gewinnrücklagen führte.

D. Sonstige Angaben

Die durchschnittliche Anzahl der Mitarbeiter der SCHWARZATAL während des Geschäftsjahres beträgt:

2023	Geschäftsjahr	Vorjahr
Angestellte	27	28
Arbeiter	4	8
Hausbesorger/-betreuer	23	24
Summe	54	60

Für den unternehmenseigenen Wohnungsbestand waren in 2023 8 Hauswarte und 15 BetreuerInnen tätig.
Darüber hinaus waren 4 Arbeiter mit der Pflege bzw. Wartung der Grün- u. Heizungsanlagen betraut.

Die für die Gesellschaft tätigen Angestellten waren bis 31.12.2020 Dienstnehmer der Gemeinnützige Industrie-Wohnungsaktiengesellschaft, Leonding (GIWOG). Mit 1.1.2021 wurden alle DienstnehmerInnen in die Schwarzatal übernommen.

Die Angestellten gliedern sich in eine Dienstnehmerin im Empfang, eine Dienstnehmerin als Assistentin der Geschäftsführung, drei DienstnehmerInnen in der Wohnungsvergabe, zehn DienstnehmerInnen in Hausverwaltungen, fünf DienstnehmerInnen für den technischen Bereich und sieben DienstnehmerInnen im Rechnungswesen.

Die Aufwendungen für Abfertigungen und Pensionen gliedern sich wie folgt:

2023	Abfertigungen	Pensionen	insgesamt
Hauswarte	0,00	0,00	0,00
Pensionisten	0,00	8.081,32	8.081,32
Summe	0,00	8.081,32	8.081,32

Im Geschäftsjahr 2023 oblag die Geschäftsführung den GeschäftsführerInnen:

In Bezug auf die Bestimmung des § 239 Abs.1 Ziffer 3 und 4 UGB wird jedenfalls die Befreiung nach § 242 Abs.4 UGB in Anspruch genommen.

Im Geschäftsjahr 2023 waren folgende Personen als Aufsichtsräte tätig:

An Aufsichtsratsmitglieder wurden 2023 Sitzungsgelder in Höhe von € 22.720,-- ausbezahlt.

Mitgliedern der Geschäftsführung und des Aufsichtsrates wurden keine Vorschüsse und Kredite gewährt.

Ergebnisverwendung

Das Geschäftsjahr 2023 schließt mit einem Bilanzgewinn von € 5.613.619,26 ab.

Es wird vorgeschlagen, davon € 5.601.155,86 der freien Rücklage zuzuführen und einen Betrag von € 12.463,40 als Dividende auszuschütten.

Nachtragsbericht

Vorgänge von besonderer Bedeutung nach dem Schluss des Geschäftsjahres sind nicht eingetreten.

Die Geschäftsführung

Wien, am 19.04.2024

Bestätigungsvermerk

Bericht zum Jahresabschluss

Prüfungsurteil

Ich habe den Jahresabschluss der "Schwarzatal", Gemeinnützige Wohnungs- & Siedlungsanlagen GmbH, Wien, bestehend aus der Bilanz zum 31.12.2023, der Gewinn- und Verlustrechnung für das an diesem Stichtag endende Geschäftsjahr und dem Anhang, geprüft.

Nach meiner Beurteilung entspricht der beigefügte Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften und vermittelt ein möglichst getreues Bild der Vermögens- und Finanzlage zum 31.12.2023 sowie der Ertragslage der Gesellschaft für das an diesem Stichtag endende Geschäftsjahr in Übereinstimmung mit den österreichischen unternehmensrechtlichen Vorschriften und § 23 Abs 2 und 4 WGG.

Grundlage für das Prüfungsurteil

Ich habe meine Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit den österreichischen Grundsätzen ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Diese Grundsätze erfordern die Anwendung der International Standards on Auditing (ISA). Meine Verantwortlichkeiten nach diesen Vorschriften und Standards sind im Abschnitt „Verantwortlichkeiten des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses“ meines Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Ich bin von der Gesellschaft unabhängig in Übereinstimmung mit den österreichischen unternehmensrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften, und ich habe meine sonstigen beruflichen Pflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Ich bin der Auffassung, dass die von mir bis zum Datum des Bestätigungsvermerkes erlangten Prüfungs nachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für mein Prüfungsurteil zu diesem Datum zu dienen.

Verantwortlichkeiten der gesetzlichen Vertreter und des Prüfungsausschusses für den Jahresabschluss

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses und dafür, dass dieser in Übereinstimmung mit den österreichischen unternehmensrechtlichen Vorschriften und § 23 Abs 2 und 4 WGG ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie als notwendig erachten, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist. Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen, Sachverhalte im Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit – sofern einschlägig – anzugeben, sowie dafür, den Rechnungslegungsgrundsatz der Fortführung der Unternehmenstätigkeit anzuwenden, es sei denn, die gesetzlichen Vertreter beabsichtigen, entweder die Gesellschaft zu liquidieren oder die Unternehmenstätigkeit einzustellen, oder haben keine realistische Alternative dazu.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses der Gesellschaft.

Verantwortlichkeiten des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses

Meine Ziele sind, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist, und einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der mein Prüfungsurteil beinhaltet. Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit den österreichischen Grundsätzen ordnungsmäßiger Abschlussprüfung, die die Anwendung der ISA erfordern, durchgeführte Abschlussprüfung eine wesentliche falsche Darstellung, falls eine solche vorliegt, stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn von ihnen einzeln oder insgesamt vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Nutzern beeinflussen.

Als Teil einer Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit den österreichischen Grundsätzen ordnungsmäßiger Abschlussprüfung, die die Anwendung der ISA erfordern, übe ich während der gesamten Abschlussprüfung pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahre eine kritische Grundhaltung.

Darüber hinaus gilt:

- Ich identifiziere und beurteile die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen und Irrtümern im Abschluss, plane Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken, führe sie durch und erlange Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für mein Prüfungsurteil zu dienen. Das Risiko, dass aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als ein aus Irrtümern resultierendes, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen oder das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- Ich gewinne ein Verständnis von dem für die Abschlussprüfung relevanten internen Kontrollsysteem, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit des internen Kontrollsysteams der Gesellschaft abzugeben.
- Ich beurteile die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte in der Rechnungslegung und damit zusammenhängende Angaben.
- Ich ziehe Schlussfolgerungen über die Angemessenheit der Anwendung des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit durch die gesetzlichen Vertreter sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die erhebliche Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls ich die Schlussfolgerung ziehe, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, bin ich verpflichtet, in meinem Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, mein Prüfungsurteil zu modifizieren. Ich ziehe meine Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum meines Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch die Abkehr der Gesellschaft von der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zur Folge haben.
- Ich beurteile die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrundeliegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse in einer Weise wiedergibt, dass ein möglichst getreues Bild erreicht wird.

Ich tausche mich mit dem Aufsichtsrat unter anderem über den geplanten Umfang und die geplante zeitliche Einteilung der Abschlussprüfung sowie über bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger bedeutsamer Mängel im internen Kontrollsysteem, die ich während meiner Abschlussprüfung erkenne, aus.

Bericht zum Lagebericht

Der Lagebericht ist aufgrund der österreichischen unternehmensrechtlichen Vorschriften darauf zu prüfen, ob er mit dem Jahresabschluss in Einklang steht und ob er nach den geltenden rechtlichen Anforderungen aufgestellt wurde.

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Lageberichts in Übereinstimmung mit den österreichischen unternehmensrechtlichen Vorschriften und § 23 Abs 2 und 4 WGG.

Ich habe meine Prüfung in Übereinstimmung mit den Berufsgrundsätzen zur Prüfung des Lageberichts durchgeführt.

Urteil

Nach meiner Beurteilung ist der Lagebericht nach den geltenden rechtlichen Anforderungen aufgestellt worden und steht in Einklang mit dem Jahresabschluss.

Erklärung

Angesichts der bei der Prüfung des Jahresabschlusses gewonnenen Erkenntnisse und des gewonnenen Verständnisses über die Gesellschaft und ihr Umfeld wurden wesentliche fehlerhafte Angaben im Lagebericht nicht festgestellt.

Wien, 22.04.2024