

---

**AUSZUG gemäß § 28 Abs 8 WGG**

---

aus dem **Prüfungsbericht Nr. 12.630 vom 08.04.2025**  
über die regelmäßige gesetzliche Prüfung  
des Geschäftsjahres 2024 der

**Neuland gemeinnützige Wohnbau-Gesellschaft m.b.H.**

**Lindengasse 55**

**1070 Wien**

1. Ergebnis der Prüfung des Geschäftsjahres:  
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.	Verwaltungsbestand zum Bilanzstichtag (in Wohnungen):		2 612
4.	Fertigstellungen im letztgeprüften Jahr und den beiden vorangegangenen Jahren (in Wohnungen):		
		2022	0
		2023	0
		2024	0
5.	Eigenkapitalanteil gemäß § 7 Abs 6 WGG (Reservekapital):		0,00

(Verbandsdirektor)

(Vorsitzender  
des Revisionsvorstandes)

Anlagen:

Jahresabschluss zum 31.12.2024 (Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Anhang)

Bestätigungsvermerk

Corporate Governance Bericht gemäß § 2b GRVO

# Corporate Governance-Bericht

der

NEULAND gemeinnützige Wohnbau-Gesellschaft m. b. H.

für das Geschäftsjahr 2024

gemäß § 2 b Abs. 1 GRVO

(BGBl Nr. 523/1979 i. d. F. BGBl. II Nr. 344/2022)

## Bekenntnis zum Kodex

Die NEULAND gemeinnützige Wohnbau-Gesellschaft m. b. H. bekennt sich zur Anwendung und Einhaltung des Corporate Governance Kodex für gemeinnützige Bauvereinigungen in der Fassung vom 1. Dezember 2022.

Der Corporate Governance Kodex für gemeinnützige Bauvereinigungen ist sowohl über die Website der SOZIALBAU AG als auch direkt über die Website des Verbandes gemeinnütziger Bauvereinigungen - Revisionsverband öffentlich zugänglich.

<https://www.gbv.at/Verband/CorporateGovernance/>

## Erklärung des Vorstandes

Die Geschäftsführung der NEULAND GmbH erklärt, dass den zwingenden Vorschriften des oben genannten Kodex entsprochen wurde und es keine Abweichungen von den Empfehlungen gab.

## Angaben des wirtschaftlichen Eigentümers und Offenlegung von Treuhandschaften

Das Unternehmen steht im indirekten Eigentum der Wiener Städtische Wechselseitiger Versicherungsverein-Vermögensverwaltung-Vienna Insurance Group. Zur Ermittlung des wirtschaftlichen Eigentümers von Tochtergesellschaften börsennotierter Unternehmen (im Mehrheitseigentum) gibt es derzeit keine expliziten gesetzlichen Anordnungen. Da die zu beurteilende Gesellschaft selbst nicht börsennotiert ist, wenden wir für diese Gesellschaft die Definition des wirtschaftlichen Eigentümers gem. § 2 Z 1 WiEReG (Oberste Führungsebene) an.

Es liegen keine Treuhandschaftsverhältnisse und auch keine treuhandschaftsähnlichen Strukturen vor.



## Zusammensetzung der Geschäftsführung

Der Geschäftsführung der NEULAND GmbH setzte sich im Berichtsjahr aus zwei Personen zusammen:

Mitgliedschaft in Geschäftsführungen / Vorständen oder Aufsichtsräten anderer Unternehmen:

### Geschäftsführer

- Urbanbau Gemeinnützige Bau-, Wohnungs- und Stadterneuerungsgesellschaft m. b. H., 1070 Wien
- SB Liegenschaftsverwertungs GmbH, 1070 Wien

### Vorstand

- SOZIALBAU gemeinnützige Wohnungsaktiengesellschaft, 1070 Wien

### Aufsichtsrat

- WOFIN Wohnungsfinanzierungs GmbH, 1070 Wien

Mitgliedschaft in Geschäftsführungen / Vorständen oder Aufsichtsräten anderer Unternehmen:

### Geschäftsführer

- Hausservice Objektbewirtschaftungs GmbH, 1210 Wien
- Urbanbau Gemeinnützige Bau-, Wohnungs- und Stadterneuerungsgesellschaft m. b. H., 1070 Wien
- SB Liegenschaftsverwertungs GmbH, 1070 Wien

### Vorstand

- SOZIALBAU gemeinnützige Wohnungsaktiengesellschaft, 1070 Wien

### Aufsichtsrat

- WOFIN Wohnungsfinanzierungs GmbH, 1070 Wien

Sämtliche Mitglieder der Geschäftsführung haben die Erklärung gemäß § 9a WGG bezüglich unwirksamer und genehmigungspflichtiger Rechtsgeschäfte erhalten und mit ihrer Unterschrift bestätigt, dass keine Rechtsgeschäfte gemäß § 9a WGG im letzten Geschäftsjahr abgeschlossen wurden.

Kompetenzverteilung: Aufgrund des Betreuungsvertrages mit der SOZIALBAU AG wurde keine Kompetenzverteilung in der Geschäftsführung festgelegt.

### **Vergütung der Geschäftsführung:**

Die Gesamtbezüge der Geschäftsführung beliefen sich im Berichtsjahr auf € 0,00 und es wurden keine Leistungen an frühere Geschäftsführer ausbezahlt.

## **Zusammensetzung des Aufsichtsrats**

Sämtliche Aufsichtsratsmitglieder haben die Erklärung gemäß § 9a WGG bezüglich unwirksamer und genehmigungspflichtiger Rechtsgeschäfte erhalten und mit ihrer Unterschrift bestätigt, dass keine Rechtsgeschäfte gemäß § 9a WGG im letzten Geschäftsjahr abgeschlossen wurden.

### **Vergütung des Aufsichtsrates:**

Die Vergütung des Aufsichtsrates belief sich im Berichtsjahr auf € 17.040,00.

## **Ausschüsse des Aufsichtsrates**

Die NEULAND GmbH hat im Berichtsjahr keine Ausschüsse des Aufsichtsrates gebildet.

## **Maßnahmen zur Gleichstellungsförderung von Frauen**

### **Frauenanteil im Aufsichtsrat / Geschäftsführung**

Der Frauenanteil im Aufsichtsrat betrug im Berichtsjahr - gleichbleibend zum Jahr 2023 – 50 %. Bei der Geschäftsführung der NEULAND GmbH betrug der Frauenanteil 50 %.

### **Frauen in leitenden Positionen**

Auf Prokuristen-Ebene betrug der Frauenanteil 12,5 %.

Die NEULAND GmbH verfügt über keine eigenen Angestellten.

Wien, am 18. Februar 2025

Die Geschäftsführung



GEMEINNÜTZIGE WOHNBAU-GESELLSCHAFT M. B. H.  
1070 WIEN · LINDENGASSE 55 · TEL. 52 195 · TELEFAX 52 195-212

**JAHRESABSCHLUSS**  
**UND**  
**LAGEBERICHT**  
**ZUM 31.12.2024**

## **INHALTSVERZEICHNIS**

	<u>Seite</u>
<b>Bilanz zum 31.12.2024</b>	<b>1</b>
<b>Gewinn- und Verlustrechnung 2024</b>	<b>3</b>
<b>Anhang</b>	<b>5</b>
1) Allgemeine Angaben	6
2) Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	6
3) Erläuterungen der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung	8
4) sonstige Angaben	11
Anlage 1: Entwicklung des Anlagevermögens	13
Anlage 2: Entwicklung der Gewinnrücklagen	14
<b>Lagebericht</b>	<b>15</b>
Anlage 3: Geldfluss-Rechnung	19

# NEULAND GesmbH

## BILANZ ZUM 31.12.2024 (in EUR)

### AKTIVA

	Stand zum Ende des Geschäftsjahres	Stand zum Ende des vorangegangenen Geschäftsjahres
<b>A. ANLAGEVERMÖGEN</b>		
I. <u>Sachanlagen</u>		
1. unbebaute Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte	9.832.819,90	9.662.851,86
2. Wohngebäude	161.521.738,46	165.292.145,16
3. unternehmenseigenes Miteigentum	22.048.634,64	22.122.188,80
4. nicht abgerechnete Bauten	32.186.159,88	32.611.966,90
5. Bauvorbereitungskosten	1.889.417,62	694.594,24
	<u>227.478.770,50</u>	<u>230.383.746,96</u>
II. <u>Finanzanlagen</u>		
1. Wertpapiere des Anlagevermögens	7,27	7,27
	<u>227.478.777,77</u>	<u>230.383.754,23</u>
<b>B. UMLAUFVERMÖGEN</b>		
I. <u>Forderungen und Verrechnungen</u>		
1. Forderungen aus der Hausbewirtschaftung	116.145,32	161.348,65
davon fällig über ein Jahr	0,00	0,00
2. Verrechnung aus der Hausbewirtschaftung	5.225.448,80	4.289.451,53
davon fällig über ein Jahr	4.882.071,46	3.642.260,90
3. Forderungen aus der Betreuungstätigkeit	24.289,31	1.211,92
davon fällig über ein Jahr	0,00	0,00
4. Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen	52.329,84	0,00
davon fällig über ein Jahr	0,00	0,00
5. sonstige Forderungen	46.146,57	68.303,67
davon fällig über ein Jahr	0,00	0,00
	<u>5.464.359,84</u>	<u>4.520.315,77</u>
II. <u>Guthaben bei Kreditinstituten</u>	7.215.171,03	22.834.625,68
	<u>12.679.530,87</u>	<u>27.354.941,45</u>
<b>C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>		
1. Aufwertungsbeiträge gem. WRN 2000	4.989.701,22	5.152.799,32
	<u>4.989.701,22</u>	<u>5.152.799,32</u>
	<u>245.148.009,86</u>	<u>262.891.495,00</u>

# NEULAND GesmbH

## BILANZ ZUM 31.12.2024 (in EUR)

### PASSIVA

	Stand zum Ende des Geschäftsjahres	Stand zum Ende des vorangegangenen Geschäftsjahres
<b>A. EIGENKAPITAL</b>		
I. <u>Eingefordertes Stammkapital</u>	40.000.000,00	40.000.000,00
II. <u>Gewinnrücklagen</u>		
1. zweckgebundene Rücklage für Kostendeckung	49.506.900,78	50.845.694,27
2. satzungsmäßige Rücklage	4.000.000,00	4.000.000,00
3. andere Rücklage	20.543.668,33	15.557.175,88
	<u>74.050.569,11</u>	<u>70.402.870,15</u>
III. <u>Bilanzgewinn</u>	7.439.073,31	5.532.746,81
	<u><b>121.489.642,42</b></u>	<u><b>115.935.616,96</b></u>
<b>B. RÜCKSTELLUNGEN</b>		
1. Rückstellungen für Abfertigungen	171.467,00	157.502,00
2. Rückstellungen für Bautätigkeit	438.664,93	699.014,21
3. Rückstellungen für Hausbewirtschaftung	0,00	1.529.043,26
4. sonstige Rückstellungen	50.000,00	45.460,55
	<u><b>660.131,93</b></u>	<u><b>2.431.020,02</b></u>
<b>C. VERBINDLICHKEITEN</b>		
1. Darlehen zur Baukostenfinanzierung	69.369.892,36	90.002.978,15
davon fällig bis zu einem Jahr	1.843.133,76	2.246.785,86
davon fällig über ein Jahr	67.526.758,60	87.756.192,29
2. Finanzierungsbeiträge der Wohnungswerber	31.802.984,71	32.250.737,36
davon fällig bis zu einem Jahr	0,00	0,00
davon fällig über ein Jahr	31.802.984,71	32.250.737,36
3. Verbindlichkeiten aus Bauverträgen	2.400,00	0,00
davon fällig bis zu einem Jahr	2.400,00	0,00
davon fällig über ein Jahr	0,00	0,00
4. Verbindlichkeiten aus der Hausbewirtschaftung	20.774.474,35	21.435.768,26
davon fällig bis zu einem Jahr	922.454,11	817.656,75
davon fällig über ein Jahr	19.852.020,24	20.618.111,51
5. Verrechnung aus der Hausbewirtschaftung	580.447,78	162.356,47
davon fällig bis zu einem Jahr	580.447,78	162.356,47
davon fällig über ein Jahr	0,00	0,00
6. Verbindlichkeiten aus der Betreuungstätigkeit	95,60	15.085,74
davon fällig bis zu einem Jahr	95,60	15.085,74
davon fällig über ein Jahr	0,00	0,00
7. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	29.607,48	244.611,08
davon fällig bis zu einem Jahr	29.607,48	244.611,08
davon fällig über ein Jahr	0,00	0,00
8. sonstige Verbindlichkeiten	438.333,23	413.320,96
- davon Steuern EUR 6.031,49 (VJ EUR 8.424,86)		
- davon im Rahmen der sozialen Sicherheit EUR 6.917,49 (VJ EUR 6.687,18)		
davon fällig bis zu einem Jahr	438.333,23	413.320,96
davon fällig über ein Jahr	0,00	0,00
	<u><b>122.998.235,51</b></u>	<u><b>144.524.858,02</b></u>
davon fällig bis zu einem Jahr	3.816.471,96	3.899.816,86
davon fällig über ein Jahr	119.181.763,55	140.625.041,16
	<u><b>245.148.009,86</b></u>	<u><b>262.891.495,00</b></u>
<u>unter dem Bilanzstrich</u>		
Haftungsverhältnisse gemäß § 199 UGB	21.131.900,28	21.324.012,79

# GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG 2024 (in EUR)

	Geschäftsjahr	vorangegangenes Geschäftsjahr
1. <u>Umsatzerlöse</u>		
a) Mieten	23.106.798,48	21.964.426,70
b) Verwöhnung der Finanzierungsbeiträge	417.799,80	418.261,95
c) Zuschüsse	1.539,00	0,00
d) aus der Betreuungstätigkeit	1.997,31	1.848,63
e) aus sonstigen Betriebsleistungen	104.541,28	97.337,36
f) übrige	27.966,35	18.010,85
	<u>23.660.642,22</u>	<u>22.499.885,49</u>
2. <u>sonstige betriebliche Erträge</u>		
a) Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	1.529.503,81	246.529,02
b) Erträge aus der Verrechnung Hausbewirtschaftung	4.348.342,08	1.744.110,91
c) übrige	2.026,37	445.482,27
	<u>5.879.872,26</u>	<u>2.436.122,20</u>
3. <u>verrechenbare Kapitalkosten</u>		
davon aus verbundenen Unternehmen EUR 823.923,98 (VJ EUR 803.170,03)	-1.952.275,77	-2.356.085,32
4. <u>Instandhaltungskosten</u>	-8.288.845,70	-3.938.936,92
5. <u>Personalaufwand</u>		
a) Kosten der Organe	-17.040,00	-16.690,00
	<u>-17.040,00</u>	<u>-16.690,00</u>
6. <u>Abschreibungen auf Sachanlagen</u>	-4.312.777,85	-4.221.838,74
7. <u>Betriebskosten</u>	-4.638.974,02	-5.073.229,14
8. <u>sonstige betriebliche Aufwendungen</u>		
a) Aufwendungen aus der Verrechnung Hausbewirtschaftung	-3.244.871,58	-3.921.336,19
b) sonstiger Verwaltungsaufwand	-1.116.336,87	-1.035.896,41
c) übrige	-137.581,46	-152.631,60
	<u>-4.498.789,91</u>	<u>-5.109.864,20</u>
9. <b>Zwischensumme aus 1. bis 8.</b>	<u><b>5.831.811,23</b></u>	<u><b>4.219.363,37</b></u>

	Geschäftsjahr	vorangegangenes Geschäftsjahr
10. <u>sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</u> davon aus verbundenen Unternehmen EUR 6.510,21 (VJ EUR 1.985,87)	287.661,44	265.043,73
11. <u>Zinsen und ähnliche Aufwendungen</u> davon betreffend verbundene Unternehmen EUR 0,00 (VJ EUR 0,00)	-19.192,85	-13.990,86
12. <b>Zwischensumme aus 10. bis 11.</b>	<b>268.468,59</b>	<b>251.052,87</b>
13. <u><b>Ergebnis vor Steuern</b></u>	<b>6.100.279,82</b>	<b>4.470.416,24</b>
14. <u><b>Ergebnis nach Steuern = Jahresüberschuss</b></u>	<b>6.100.279,82</b>	<b>4.470.416,24</b>
15. <u>Auflösung von Gewinnrücklagen</u>	1.338.793,49	1.062.330,57
16. <u><b>Bilanzgewinn</b></u>	<b>7.439.073,31</b>	<b>5.532.746,81</b>



## Anhang des Jahresabschlusses 2024

der

**NEULAND**  
gemeinnützige  
Wohnbau - Gesellschaft m.b.H.

## **1. ALLGEMEINE ANGABEN**

Mit dem verbundenen Unternehmen Sozialbau AG besteht ein Managementvertrag, wonach die Sozialbau die anfallenden Arbeiten erledigt und die anfallenden Verwaltungskosten der ordentlichen Gebarung trägt. Als Honorar für die Betreuungstätigkeit sind die laut ERVO zulässigen Verwaltungskostensätze vereinbart. Das verbundene Unternehmen WOFIN GmbH fungiert als Finanzierungsgesellschaft.

Die Neuland GmbH wird in den Konzernabschluss der Sozialbau AG, FN 52836a, in Form einer Vollkonsolidierung einbezogen. Der offengelegte Konzernabschluss liegt in den Geschäftsräumen dieses Unternehmens in 1070 Wien, Lindengasse 55, auf.

## **2. BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN**

### **2.1. Allgemeine Grundsätze**

Auf den Jahresabschluss werden die Rechnungslegungsbestimmungen in der geltenden Fassung angewendet.

Der Jahresabschluss wurde unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung, sowie unter Beachtung der Generalnorm, 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 Bewertung der einzelnen Vermögensgegenstände und Schulden wurde der Grundsatz der Einzelbewertung beachtet und eine Fortführung des Unternehmens unterstellt.

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

Die Bilanzierung und der Ausweis der einzelnen Posten des Jahresabschlusses wurden gemäß § 23 WGG und der dazu erlassenen Verordnung vorgenommen.

Bei Zahlenangaben werden in der Folge die Vorjahreswerte in Klammern dargestellt.

### **2.2. Anlagevermögen**

#### **2.2.1. Sachanlagevermögen**

Das abnutzbare Sachanlagevermögen wurde zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten bewertet, die um die planmäßigen Abschreibungen vermindert werden.

Die planmäßigen Abschreibungen der Bauten wurden linear der voraussichtlichen Abschreibungssätze entsprechend iHv 1,50 % - 1,99 % (inkl. Baurecht) der um die Zuschüsse verminderten Herstellungskosten berechnet. Die Abschreibung wird monatlich aliquot vorgenommen und wird in der Gewinn- und Verlustrechnung unter "Abschreibungen auf Sachanlagen" ausgewiesen.

Den bereits bezogenen jedoch noch nicht abgerechneten Bauten wurden für die Berechnung der planmäßigen Abschreibung die voraussichtlichen Baukosten zu Grunde gelegt. Eine Aufrollung der Abschreibung erfolgt erst bei Endabrechnung.

Im Rahmen der Herstellungskosten werden grundsätzlich neben den Einzelkosten auch anteilige Gemeinkosten sowie soziale Aufwendungen im Sinne des § 203 Abs. 3 UGB und direkt zugeordnete Fremdkapitalzinsen und ähnliche Aufwendungen als Herstellungskosten aktiviert, soweit sie auf den Zeitraum der Herstellung entfallen.

Nicht rückzahlbare Zuschüsse zur Herstellung von Vermögensgegenständen des Anlagevermögens werden von den Herstellungskosten abgesetzt und nicht als Passivposten ausgewiesen. Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden Zuschüsse in Höhe von EUR 0,00 (VJ EUR 0,00) abgesetzt.

### 2.3. Finanzanlagen

Das Finanzanlagevermögen wurde zu Anschaffungskosten bewertet.

Wertpapiere des Anlagevermögens wurden zu den Anschaffungskosten bzw. niedrigeren Börsenkursen zum Bilanzstichtag bewertet.

### 2.4. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände wurden mit dem Nennwert angesetzt. Im Falle erkennbarer Einzelrisiken wurde der niedrigere beizulegende Wert angesetzt. Eine Pauschalwertberichtigung wurde nicht gebildet.

### 2.5. Aktive Rechnungsabgrenzungsposten

Die Rechnungsabgrenzungsposten betreffen nur die Indexierung der Finanzierungsbeiträge zum 31.12.2000 (Sonderposten gemäß § 39 Abs. 28 WGG). Der Rechnungsabgrenzungsposten hat den Charakter einer Bilanzierungshilfe und wird grundsätzlich mit 1 % des zum 31.12.2000 erfassten Aufwertungsbetrages (analog zu den entsprechenden Finanzierungsbeiträgen) bis 31.12.2019 aufgelöst. Seit 01.01.2020 werden die bestehenden Aufwertungsbeträge auf die Restnutzungsdauer des jeweiligen Objekts abgeschrieben.

### 2.6. zweckgebundene Rücklage für Kostendeckung

Die Differenz zwischen den unternehmensrechtlichen Abschreibungen und den Tilgungen von Fremdmittelfinanzierungen im Rahmen des Entgelts gemäß § 14 Abs. 1 Z 1 WGG, welche zu Umsatzerlösen aus Mieten führen, wird der zweckgebundenen Rücklage für Kostendeckung zugeführt bzw. entnommen. Die Verwohung der Grundkostenfinanzierungsbeiträge wird als Gewinn ausgewiesen.

### 2.7. Rückstellungen

Die Rückstellungen wurden mit dem Erfüllungsbetrag angesetzt, der bestmöglich geschätzt wird.

#### 2.7.1. Rückstellungen für Anwartschaften auf Abfertigungen und Rückstellungen für ähnliche Verpflichtungen

Die Abfertigungsrückstellungen wurden 2024 nach den Regeln IAS 19 auf Basis eines Rechnungszinssatzes von 3,00 % (VJ 3,25 %) und der folgenden Valorisierungskurve 2025: 4,00 % / 2026: 3,00 % / 2027: 2,50 % / ab 2028: 2,00 % (VJ 2024: 8,00 % / 2025: 5,00 % / 2026: 3,50 % / 2027: 2,50 % / ab 2028: 2,00 %) ermittelt.

Als Pensionsalter wurde das frühest mögliche Anfallsalter für die Alterspension gemäß dem Pensionsharmonisierungsgesetz unter Berücksichtigung der Übergangsregelungen der Berechnung zu Grunde gelegt.

### 2.8. Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten wurden mit dem Erfüllungsbetrag angesetzt.

Die Verwohung der Grundstücks- und Baukostenbeiträge wird mit 1 % p.a. vorgenommen. Bei den Baukostenfinanzierungsbeiträgen wird die Differenz zur höheren planmäßigen Abschreibung (1,50 % bis 1,99 %) gegen eine zweckgebundene Rücklage für Kostendeckung gebucht, soweit eine solche besteht. Die Verwohung der Grundkostenfinanzierungsbeiträge wird als Gewinn ausgewiesen.

### 2.9. Änderungen von Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die bisher angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden wurden auch bei der Erstellung des vorliegenden Jahresabschlusses beibehalten.

### **3. ERLÄUTERUNGEN DER BILANZ UND DER GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG**

#### **3.1. Erläuterungen zur Bilanz**

##### **3.1.1. Anlagevermögen**

###### **3.1.1.1. Entwicklung**

Die Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens, die enthaltenen Grundwerte und die Aufgliederung der Jahresabschreibung nach einzelnen Posten sind im Anlagenspiegel als Beilage zum Anhang dargestellt, wobei Abgänge nur soweit ausgewiesen werden, als es sich um Verkäufe bzw. nicht realisierte Ankäufe handelt.

###### **3.1.1.2. Aktivierte Zinsen und ähnliche Aufwendungen**

In den Herstellungskosten der selbst erstellten Anlagen sind im laufenden Geschäftsjahr Zinsen in Höhe von EUR 0,00 (VJ EUR 0,00) aktiviert worden.

###### **3.1.1.3. Mietwohnungen mit Kaufoption**

Die Gesellschaft besitzt 19 (VJ 19) Mietwohnungen mit einer Kaufoption.

##### **3.1.2. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände**

Die Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen iHv EUR 52.329,84 (VJ EUR 0,00) betreffen zur Gänze sonstige Forderungen.

Im Posten sonstige Forderungen sind Erträge iHv EUR 588,00 (VJ EUR 17.944,72) enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag zahlungswirksam werden.

Im Posten sonstige Forderungen sind ab dem Jahr 2022 keine gestundeten Finanzierungsbeiträge für Wohnungen und Garagen- bzw. Abstellplätze enthalten.

##### **3.1.3. Gewinnrücklagen**

Die Laufzeit der Fremdfinanzierung von Bau- und Baunebenkosten im Rahmen der Herstellung von Objekten ist in der Regel kürzer, als die der unternehmensrechtlichen Abschreibung zugrunde zu legende wirtschaftliche Nutzungsdauer. Dadurch entstehen aus dem erforderlichen Ansatz der Tilgungen im Rahmen des Entgelts gemäß § 14 Abs. 1 Z 1 WGG, welches zu Umsatzerlösen aus Mieten führt, und der entgegenstehenden unternehmensrechtlichen Abschreibungen während der Laufzeit der Fremdfinanzierung unbare Gewinne (Mehrtilgungen).

In der Folge ist ein positiver Saldo aus Mehrtilgungen von Fremdfinanzierungen für Bau- und Baunebenkosten gemäß § 13 Abs. 2 WGG und Mindertilgungen von solchen Fremdfinanzierungen - soweit im Jahresüberschuss gedeckt - einer objektbezogenen zweckgebundenen gesetzlichen Rücklage (zweckgebundene Rücklage für Kostendeckung) den Gewinnrücklagen zuzuführen. Liegt, so wie im Berichtsjahr, ein negativer Saldo (Mindertilgungen) vor, dann ist die zweckgebundene Rücklage für Kostendeckung aufzulösen. Dieser Saldo belief sich im Berichtsjahr auf EUR -1.338.793,49 (VJ Saldo in Höhe von EUR -1.062.330,57). Die Entwicklung der zweckgebundenen Rücklage für Kostendeckung ist im Gewinnrücklagenspiegel als Anlage zum Anhang dargestellt.

Nach Auslaufen der Fremdfinanzierung eines Objektes ist die zweckgebundene Rücklage für Kostendeckung in Höhe der jährlichen Abschreibungen aufzulösen. Sie darf nicht zur Kapitalberichtigung herangezogen werden.

### 3.1.4. Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen betreffen mit EUR 50.000,00 (VJ EUR 45.000,00) Prüfungskosten und mit EUR 0,00 (VJ EUR 460,55) Prozesskosten.

### 3.1.5. Verbindlichkeiten

Aufgliederung (in EUR):

		lt. Bilanz	Restlaufzeit von mehr als 5 Jahren
1. Darlehen zur Baukostenfinanzierung	2024 Vorjahr	69.369.892,36 90.002.978,15	57.707.055,23 79.208.133,65
2. Finanzierungsbeiträge der Wohnungswerber	2024 Vorjahr	31.802.984,71 32.250.737,36	31.802.984,71 32.250.737,36
3. Verbindlichkeiten aus Bauverträgen	2024 Vorjahr	2.400,00 0,00	0,00 0,00
4. Verbindlichkeiten aus der Hausbewirtschaftung	2024 Vorjahr	20.774.474,35 21.435.768,26	0,00 0,00
5. Verrechnung aus der Hausbewirtschaftung	2024 Vorjahr	580.447,78 162.356,47	0,00 0,00
6. Verbindlichkeiten aus der Betreuungstätigkeit	2024 Vorjahr	95,60 15.085,74	0,00 0,00
7. Verbindlichkeiten gegenüber verbund. Unternehmen	2024 Vorjahr	29.607,48 244.611,08	0,00 0,00
8. sonstige Verbindlichkeiten	2024 Vorjahr	438.333,23 413.320,96	0,00 0,00
gesamt laufendes Jahr		122.998.235,51	89.510.039,94
gesamt Vorjahr		144.524.858,02	111.458.871,01

In dem Posten sonstige Verbindlichkeiten sind Aufwendungen iHv EUR 55.349,55 (VJ EUR 81.037,62) enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag zahlungswirksam werden.

Von den Darlehen zur Baukostenfinanzierung entfallen EUR 18.350.000,00 (VJ EUR 18.350.000,00) auf verbundene Unternehmen.

Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen betreffen zur Gänze sonstige Verrechnungen.

Die Verbindlichkeiten von Finanzierungsbeiträgen der Wohnungswerber werden ab dem Jahr 2022 um die Forderungen für gestundete Finanzierungsbeiträge für Wohnungen und Garagen- bzw. Abstellplätze gekürzt. Im Geschäftsjahr 2024 beläuft sich diese Kürzung auf EUR 1.025.673,56 (VJ EUR 971.659,20).

Folgende Aufstellung enthält den Gesamtbetrag aller Verbindlichkeiten, für die dingliche Sicherheiten bestellt wurden:

		Art der dinglichen Sicherung	Betrag in EUR
Darlehen zur Baukostenfinanzierung	2024 Vorjahr	Pfandrecht Pfandrecht	69.369.892,36 90.002.978,15
gesamt laufendes Jahr			69.369.892,36
gesamt Vorjahr			90.002.978,15



### 3.1.6. Haftungsverhältnisse gemäß § 199 UGB

Die Haftungsverhältnisse entfallen mit EUR 2.381.900,28 (VJ EUR 2.574.012,79) auf aushaftende Darlehen für bereits übereignete Erwerbs Häuser, für die noch keine Freilassungserklärungen vorliegen.

Die NEULAND gemeinnützige Wohnbau-Gesellschaft m.b.H. verpfändet als Drittpfandbesteller zugunsten den Inhabern der grundbücherlich besicherten 2,20 % 2015-2035 Teilschuldverschreibung (ISIN AT0000A1GQJ2) die in ihrem Eigentum stehenden Liegenschaften

Endressstraße 11, 1230 Wien, EZ 238 des Grundbuchs KG 01801 Atzgersdorf  
Zeiler gasse 4, 1170 Wien, EZ 465 des Grundbuchs KG 01401 Dornbach  
Serravagasse 1F, 1140 Wien, EZ 172 des Grundbuchs KG 01210 Penzing  
Böcklinstraße 24, 1020 Wien, EZ 5824 des Grundbuchs KG 01657 Leopoldstadt  
Binagasse 13-15, 1230 Wien, EZ 5713 des Grundbuchs KG 01806 Mauer  
Salzwiesengasse 40, 1140 Wien, EZ 417 des Grundbuchs KG 01204 Hadersdorf  
Gugitzgasse 8, 1190 Wien, EZ 1444 des Grundbuchs KG 01513 Untersievering

jeweils samt allem faktischen und rechtlichen gegenwärtigen und zukünftigen Zubehör im Zuge einer Simultanhypothek in Höhe von EUR 18.750.000,00.

### 3.1.7. Sonstige finanzielle Verpflichtungen, die nicht in der Bilanz ausgewiesen sind und auch nicht gemäß § 199 UGB anzugeben sind

Verpflichtungen aus Nutzungen von in der Bilanz nicht ausgewiesenen Sachanlagen bestehen in folgendem Ausmaß:

Verpflichtungen des Geschäftsjahres: EUR 598.395,60 (VJ EUR 573.074,99); Gesamtbetrag der Verpflichtungen für die folgenden 5 Geschäftsjahre: EUR 2.991.978,00 (VJ EUR 2.865.374,95).

### 3.1.8. Derivative Finanzinstrumente vgl. Lagebericht 3. Risikoberichterstattung

### 3.1.9. Treuhandkonten

Neben den ausgewiesenen Guthaben bei Kreditinstituten verfügt die Gesellschaft über treuhändig gehaltene Bankguthaben in Höhe von EUR 253.727,72 (VJ EUR 285.453,73). Davon entfallen EUR 166.640,97 (VJ EUR 215.151,51) auf die Veranlagung von Rücklagen gemäß § 31 WEG 2002 für verwaltete Eigentümergemeinschaften und EUR 87.086,75 (VJ EUR 70.302,22) auf veranlagte Kautionen von Mietern.

## 3.2. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren erstellt und weist folgende Umsatzerlöse aus:

<b>Tätigkeitsbereich</b>	<b>Geschäftsjahr</b>	<b>Vorjahr</b>
Hausbewirtschaftung	<b>23.633.617,22</b>	22.489.454,37
Bautätigkeit	<b>27.025,00</b>	10.431,12
Grundstücksverkehr	<b>0,00</b>	0,00
Großinstandsetzung	<b>0,00</b>	0,00
gesamt	<b>23.660.642,22</b>	22.499.885,49

Zusätzlich wird auf die Gliederung der Umsatzerlöse in der Gewinn- und Verlustrechnung verwiesen.

Die Umsätze wurden zur Gänze in Österreich erwirtschaftet.

### 3.2.1. Auflösung und Zuweisung sonstiger Rücklagen

Siehe hierzu unter Kapitel 3.1.3.

### 3.2.2. Aufwendungen für den Abschlussprüfer

Das auf das Geschäftsjahr entfallende Honorar für die Prüfung des Jahresabschlusses und der Gebarung beträgt vorläufig EUR 36.000,00 (VJ EUR 33.000,00 ). Dieses Honorar wird nicht an den Abschlussprüfer sondern an den Revisionsverband bei dem der Abschlussprüfer angestellt ist geleistet. Vom Abschlussprüfer wurden sonst keine Leistungen bezogen. Neben dem Honorar für die Abschlussprüfung wurden im Geschäftsjahr EUR 13.376,54 (VJ EUR 12.582,99) an den Revisionsverband geleistet, diese betreffen überwiegend den Verbandsbeitrag (Mitgliedsbeitrag). Honorare für Steuerberaterleistungen und andere Beratungsleistungen wurden an den Revisionsverband nicht bezahlt. Weiters werden EUR 14.014,40 (VJ EUR 15.103,60) an die BDO Austria GmbH Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft für die Prüfung des Reportingpackages nach IFRS geleistet.

## 4. SONSTIGE ANGABEN

### 4.1. Antrag zur Ergebnisverwendung

Es wird vorgeschlagen vom Bilanzgewinn des Geschäftsjahres in Höhe von	EUR	7.439.073,31
einen Betrag in Höhe von (3,5 % vom bar einbezahlten Betrag) auszuschütten	EUR	546.254,36
<u>Detail zur Ausschüttung:</u>		
Sozialbau AG		228,92
Urbanbau GesmbH		25,44
Volksbau GenmbH		231.000,00
Familie GenmbH		175.000,00
Wohnbau GenmbH		140.000,00
Summe		<u>546.254,36</u>
einen Betrag in Höhe von	EUR	0,00
der satzungsmäßigen Rücklage zuzuweisen		
und den Rest in Höhe von	EUR	6.892.818,95
der anderen Rücklage zuzuweisen.		

### 4.2. Vorgänge von besonderer Bedeutung nach dem Schluss des Geschäftsjahres

Berichtspflichtige Vorgänge von besonderer Bedeutung sind nach dem Bilanzstichtag nicht eingetreten.

### 4.3. Organe und Arbeitnehmer der Gesellschaft

Im Geschäftsjahr oblag die Geschäftsführung:

Im Geschäftsjahr waren folgende Personen als Aufsichtsräte tätig:

An Aufsichtsratsmitglieder wurden Vergütungen iHv insgesamt EUR 17.040,00 (VJ EUR 16.690,00) bezahlt.

An die Mitglieder der Geschäftsführung und des Aufsichtsrates wurden keine Vorschüsse und Kredite gewährt. Es wurden auch keine Haftungsverhältnisse für die Geschäftsführung eingegangen.

Die durchschnittliche auf Vollarbeitskräfte umgerechnete Zahl der Arbeitnehmer, gegliedert nach Arbeitern und Angestellten, betrug:

	<b>Geschäftsjahr</b>	<b>Vorjahr</b>
Arbeiter (inkl. Hausbesorger)	<b>3</b>	<b>3</b>

Es wurden für alle angegebenen Arbeiter Rückstellungen für Abfertigungen nach altem Recht gebildet. Der Aufwand für die Bildung von Rückstellungen von Abfertigungen wird unter dem Posten übrige sonstige betriebliche Aufwendungen ausgewiesen.

Wien, 08.04.2025



ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS (in EUR)

Anlagenposition	Anschaffungskosten/ Herstellungskosten						Ab- und kumulierte Abschreibungen						Buchwert	
	1.1.2024	Zugänge	davon Zinsen	Abgänge	Umbuchungen	31.12.2024	1.1.2024	Zuschreibungen	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	31.12.2024	31.12.2024	31.12.2023
<b>I. SACHANLAGEN</b>														
1. unbebaute Grundstücke	9.662.851,86	169.988,04	0,00	0,00	0,00	9.832.819,90	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	9.832.819,90	9.662.851,86
2. Wohngebäude	24.387.197,25 G	20.705,60	0,00	0,00	-42.251,48	24.365.651,37	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	24.365.651,37	24.387.197,25
	221.048.935,66 B	0,00	0,00	0,00	-290.062,28	220.758.873,37	80.143.987,74	3.458.798,54	0,00	0,00	0,00	83.602.786,28	137.158.087,09	140.904.947,91
3. unternehmenseigenes Mitigentum	5.270.843,21 G	0,00	0,00	0,00	42.251,48	5.313.094,69	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	5.313.094,69	5.270.843,21
	24.208.705,21 B	0,00	0,00	0,00	290.062,28	24.498.767,49	7.357.359,62	405.867,92	0,00	0,00	0,00	7.763.227,54	16.735.539,95	16.851.345,59
4. nicht abgerechnete Bauten	5.830.579,06 G	0,00	0,00	0,00	0,00	5.830.579,06	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	5.830.579,06	5.830.579,06
	28.416.112,34 B	22.304,37	0,00	0,00	0,00	28.438.416,71	1.634.724,50	448.111,39	0,00	0,00	0,00	2.082.835,89	26.355.580,82	26.781.387,84
5. Bauvorbereitungskosten	694.594,24	1.194.823,38	0,00	0,00	0,00	1.889.417,62	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.889.417,62	694.594,24
6. geleistete Anzahlungen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>II. FINANZANLAGEN</b>														
1. Wertpapiere und Wertrechte des Anlagevermögens	7,27	0,00	0,00	0,00	0,00	7,27	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	7,27	7,27
<b>SUMME</b>	<b>319.519.826,09</b>	<b>1.407.801,39</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>320.927.627,48</b>	<b>89.136.071,86</b>	<b>4.312.777,85</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>93.448.849,71</b>	<b>227.476.777,77</b>	<b>230.383.754,23</b>

Anlage 1

Gewinnrücklagenpiegel gemäß §10 Abs. 6 WGG IVm § 222 Abs. 2 UGB												
Posten		Stand 1.1.2024	erfolgsneutrale Umbuchungen	Zwischensumme	Zuweisung zweckgebundene Rücklage für Kostendeckung		Auflösung zweckgebundene Rücklage für Kostendeckung				erfolgswirksame Bewegungen außerhalb der zweckgebundenen Rücklage	Stand 31.12.2024
					Zuweisung Mehrtilgung	Auflösung Mindertilgung	Zuweisung Mindertilgung	Auflösung Mehrtilgung	Auflösung abgegangene Anlagen	Summe Rücklagenbewegungen		
Gewinnrücklagen												
1. satzungsmäßige	2024	4.000.000,00	0,00	4.000.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4.000.000,00
	Vorjahr	4.000.000,00	0,00	4.000.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4.000.000,00
2. zweckgebundene Rücklage für Kostendeckung:												
[+] Mehrtilgung/[-] Mindertilgung	2024	55.939.873,69	0,00	55.939.873,69	886.610,30	0,00	0,00	-1.885.739,47	0,00	-999.129,17	0,00	54.940.744,52
	Vorjahr	57.022.123,10	0,00	57.022.123,10	750.974,32	0,00	0,00	-1.833.223,73	0,00	-1.082.249,41	0,00	55.939.873,69
Mindertilgung	2024	-5.094.179,42	0,00	-5.094.179,42	0,00	40.550,63	-380.214,95	0,00	0,00	-339.664,32	0,00	-5.433.843,74
	Vorjahr	-5.114.098,26	0,00	-5.114.098,26	0,00	237.389,79	-217.470,95	0,00	0,00	19.918,84	0,00	-5.094.179,42
Mehrverwohnung	2024	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Vorjahr	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zwischensumme Pkt. 2	2024	50.845.694,27	0,00	50.845.694,27	886.610,30	40.550,63	-380.214,95	-1.885.739,47	0,00	-1.338.793,49	0,00	49.506.900,78
	Vorjahr	51.908.024,84	0,00	51.908.024,84	750.974,32	237.389,79	-217.470,95	-1.833.223,73	0,00	-1.062.330,57	0,00	50.845.694,27
3. andere	2024	15.557.175,88	[1] 4.986.492,45	20.543.668,33	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	20.543.668,33
	Vorjahr	12.860.057,17	[1] 2.697.118,71	15.557.175,88	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	15.557.175,88
Summe Gewinnrücklagen	2024	70.402.870,15	4.986.492,45	75.389.362,60	886.610,30	40.550,63	-380.214,95	-1.885.739,47	0,00	-1.338.793,49	0,00	74.050.569,11
	Vorjahr	68.768.082,01	2.697.118,71	71.465.200,72	750.974,32	237.389,79	-217.470,95	-1.833.223,73	0,00	-1.062.330,57	0,00	70.402.870,15
Bilanzgewinn	2024	5.532.746,81	[1] -4.986.492,45	546.254,36	Zuweisung [-] / Auflösung [+] Gewinnrücklagen laut Gewinn- und Verlustrechnung					2024	0,00	7.439.073,31
	Vorjahr	3.243.373,07	-2.697.118,71	546.254,36						Vorjahr	-1.062.330,57	5.532.746,81

[1] Zuweisung Bilanzgewinn Vorjahr

Anlage 2

## **Bestätigungsvermerk**

### **Bericht zum Jahresabschluss**

#### **Prüfungsurteil**

Ich habe den Jahresabschluss der Neuland gemeinnützige Wohnbau-Gesellschaft m.b.H., Wien, bestehend aus der Bilanz zum 31.12.2024, 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 31.12.2024 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 Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für mein Prüfungsurteil zu diesem Datum zu dienen.

### **Verantwortlichkeiten der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrats 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 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 Kontrollsystem, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit des internen Kontrollsystems 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 zugrunde liegenden 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 Kontrollsystem, 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, 08.04.2025

Verbandsprüferin