

**ÖSTERREICHISCHER VERBAND GEMEINNÜTZIGER
BAUVEREINIGUNGEN - REVISIONSVERBAND**

Mitgliedsnummer: W-22

A U S Z U G

gemäß § 28 Abs 8 WGG aus dem **Prüfungsbericht Nr. 12.586 vom 16.12.2024** über die regelmäßige gesetzliche Prüfung des Geschäftsjahres **2023** der

**WOGEM Gemeinnützige Wohn-, Bau- und Siedlungsgesellschaft,
Gesellschaft mit beschränkter Haftung**

**Strohblumengasse 112
1220 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:

vom Betriebsrat delegiert:

**ÖSTERREICHISCHER VERBAND GEMEINNÜTZIGER
BAUVEREINIGUNGEN - REVISIONSVERBAND**

Mitgliedsnummer: W-22

3. Die Vereinigung verwaltete zum Bilanzstichtag 31.12.2023 insgesamt 3.947 Wohnungen.
4. Die Vereinigung hat im letztgeprüften Jahr und den beiden vorangegangenen Jahren folgende Zahl von Wohnungen fertiggestellt:

2021:	0
2022:	0
2023:	0

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

Anlagen:

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

Corporate-Governance-Bericht gemäß § 2b GRVO

Coporate Governance Bericht

WOGEM Gemeinnützige Wohn-, Bau- und Siedlungsgesellschaft, Gesellschaft mit beschränkter Haftung

1. Corporate Governance Bericht 2023 gemäß § 2b GRVO

1.1. Bekenntnis zum Corporate Governance Kodex

Die WOGEM Gemeinnützige Wohn-, Bau- und Siedlungsgesellschaft, Gesellschaft mit beschränkter Haftung verfolgt die im Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (WGG) festgelegten Regeln und hier insbesondere der im § 1 Abs 3 festgelegte Generationenausgleich verbunden mit dem Kostendeckungs- und dem Vermögensbindungsprinzip um die Funktionsfähigkeit des österreichischen Wohnungsmarktes zu sichern, wodurch eine besondere gesellschaftliche Verantwortung für das Unternehmen erwächst.

In diesem Sinne bekennt sich Vorstand und Aufsichtsrat zum Regelungsziel des Corporate Governance Kodex für gemeinnützige Bauvereinigungen („GBV-CGK“), welcher im Dezember 2020 in Kraft gesetzt wurde.

Alle vom Corporate Governance Kodex für gemeinnützige Bauvereinigungen geforderten Informationen sind in diesem Bericht und entsprechend der thematischen Zugehörigkeit entweder im Geschäftsbericht, Lagebericht, oder auf der Homepage des Unternehmens ersichtlich.

Der GBV-CGK enthält und verweist auf (a) wesentliche gesetzliche Vorschriften zur Leitung und Überwachung der Unternehmen der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft (inkl. deren Beteiligungsunternehmen) und (b) anerkannte Standards verantwortungsvoller Unternehmensführung. Der Kodex soll zu mehr Transparenz beitragen und das Vertrauen der Öffentlichkeit in die Leitung und Überwachung der gemeinnützigen Bauvereinigungen fördern.

Der Kodex unterscheidet zwischen zwingenden Vorschriften und Empfehlungen. Im Text ergibt sich das durch die Verwendung der entsprechenden Begriffe wie "hat/muss" und "soll/kann". Es wird darauf hingewiesen, dass jedenfalls die bestehenden branchenspezifischen und sonstigen gesetzlichen Bestimmungen zu beachten sind. Bestimmungen die sich aus Gesetzen oder Verordnungen ergeben sind, kursiv gesetzt.

Der Corporate Governance Kodex für gemeinnützige Bauvereinigungen ist auf der Homepage des Österreichischen Verbands gemeinnütziger Bauvereinigungen – Revisionsverband (www.gbv.at) veröffentlicht.

Corporate Governance Bericht

WOGEM Gemeinnützige Wohn-, Bau- und Siedlungsgesellschaft, Gesellschaft mit beschränkter Haftung

1.2. Abweichungen zum Corporate Governance Kodex für gemeinnützige Bauvereinigungen

Die im Kodex definierten Grundsätze sind Bestandteil der Unternehmenskultur. Die Geschäftsführung und der Aufsichtsrat haben sich mit dem Kodex befasst und ihre Geschäftsordnungen entsprechend angepasst.

Berichtsjahr ergaben sich keine Abweichungen zu den Grundsätzen des Kodex.

1.3. Wirtschaftliche Eigentümer

Die WOGEM Gemeinnützige Wohn-, Bau- und Siedlungsgesellschaft, Gesellschaft mit beschränkter Haftung hat keinen direkten oder indirekten Eigentümer mit einer wesentlichen Beteiligung sodass die oberste Führungsebene gem. Punkt 3 als wirtschaftliche Eigentümer gem. § 2 Abs. 1 lit. b WiEReG gemeldet wurde.

1.4. Zusammensetzung der Organe und Organbezüge

Die Geschäftsführung oblag im Geschäftsjahr als Geschäftsführer.
war als Prokurist tätig.

Im Geschäftsjahr 2023 waren folgende Personen Mitglieder des Aufsichtsrates:

vom Betriebsrat delegiert:

An Aufsichtsratsmitglieder wurden Vergütungen iHv € 3.860,- bezahlt.

Coporate Governance Bericht

WOGEM Gemeinnützige Wohn-, Bau- und Siedlungsgesellschaft, Gesellschaft mit beschränkter Haftung

1.5. Angaben zur Arbeitsweise von Geschäftsführung und Aufsichtsrat

Im Sinne des Kodex pflegen Geschäftsführung und Aufsichtsrat zusätzlich zu den vier ordentlichen Aufsichtsratssitzungen einen regen Gedankenaustausch zur strategischen Ausrichtung des Unternehmens, Geschäftsentwicklung, Risikomanagement und wesentlichen Geschäftsfällen. Bei wichtigen Anlässen erfolgt eine unverzügliche Information an den Vorsitzenden des Aufsichtsrates.

Im Jahr 2023 wurden vier quartalsweise Aufsichtsratssitzungen gemeinsam mit der Geschäftsführung abgehalten.

Der Aufsichtsrat entscheidet in Fragen grundsätzlicher Bedeutung und über die strategische Ausrichtung des Unternehmens. Seine Kontrolltätigkeit übt er aus. Zusätzlich befasst sich der Aufsichtsrat jährlich mit der Effizienz seiner Tätigkeit und führt eine Selbstevaluierung durch.

Der Aufsichtsrat befasst sich mit der Überwachung des Rechnungslegungsprozesses, der Überwachung der Arbeit des Abschlussprüfers, der Prüfung und Vorbereitung der Feststellung des Jahresabschlusses, des Vorschlags für die Gewinnverteilung und des Lageberichts. Darüber hinaus überwacht er die Wirksamkeit des internen Kontrollsysteams und Risikomanagementsystems und hat einen Vorschlag für die Auswahl des Abschlussprüfers zu erstatten und darüber dem Aufsichtsrat zu berichten.

1.6. Maßnahmen zur Förderung von Frauen

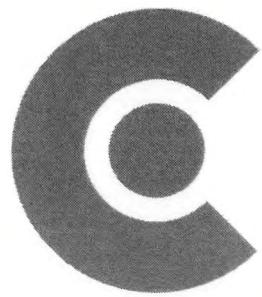
Im Rahmen der unternehmensweit einheitlichen Personalpolitik, die für alle Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter gleiche Chancen und Rechte sicherstellt, bemüht sich die Gesellschaft um die Entwicklung und Weiterbildung von Frauen. Die Gesellschaft verfolgt das Ziel, den Anteil der Frauen in leitenden Stellungen mittelfristig auf ein ausgewogenes Niveau zu heben. Mit Ende des Geschäftsjahres 2023 beschäftigt die Gesellschaft 52 Mitarbeiter, wovon 79% weiblich sind.

Coporate Governance Bericht

WOGEM Gemeinnützige Wohn-, Bau- und Siedlungsgesellschaft, Gesellschaft mit beschränkter Haftung

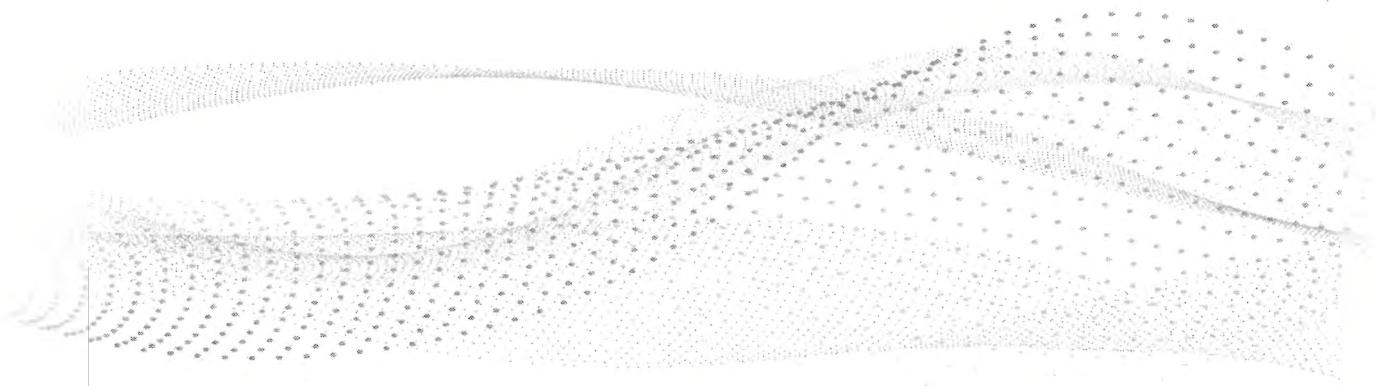
Für den Aufsichtsrat als auch für die Geschäftsführung gelten bei Personalentscheidungen und bei der Entlohnung ausschließlich fachliche Fähigkeiten und persönliche Kompetenzen; hohes Augenmerk wird auf die strenge Gleichbehandlung der Geschlechter gelegt. In zahlreichen Bereichen sind bereits Frauen mit Führungsaufgaben in der ersten und zweiten Berichtsebene betraut.

Wien, 25.9.2024



JAHRESABSCHLUSS zum 31. Dezember 2023

WOGEM Gemeinnützige Wohn-, Bau- und
Siedlungsgesellschaft, Gesellschaft
mit beschränkter Haftung
Wien



Inhaltsverzeichnis

1. Bilanz	1 - 2
2. Gewinn- und Verlustrechnung	3 - 4
3. Anhang	5 - 16
Anlagespiegel 2023	
Gewinnrücklagen 2023	
4. Lagebericht	17 - 28
Allgemeine Auftragsbedingungen für Wirtschaftstreuhandberufe (AAB) 2018	I

Aktiva	31.12.2023	31.12.2023	31.12.2022	Passiva	31.12.2023	31.12.2023	31.12.2022
	€	€	€		€	€	€
A. Anlagevermögen							
1. Sachanlagen				A. Eigenkapital			
1.1. unbebaute Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte	5.542.594,00		5.541.739,30	I. eingefordertes Stammkapital			
1.2. Wohngebäude	71.618.060,75		72.868.222,28	<i>übernommenes Stammkapital</i>	726.700,00		726.700,00
1.3. unternehmenseigenes Miteigentum	8.633.560,94		8.717.832,88	<i>einbezahltes Stammkapital</i>	726.700,00		726.700,00
1.4. sonstige Gebäude	426.113,66		433.756,45	II. Gewinnrücklagen			
1.5. nicht abgerechnete Bauten	19.344.089,24		11.150.227,45	1. gesetzliche Rücklagen	480.667,71		480.667,71
1.6. Bauvorbereitungskosten	416.846,83		349.123,98	2. zweckgebundene Rücklage für Kostendeckung	39.537.702,51		38.796.241,24
1.7. Betriebs- und Geschäftsausstattung	36.690,71		40.245,08	3. andere Rücklagen	23.085.778,82		20.882.980,83
	106.017.956,13		99.101.147,42	III. Bilanzgewinn			
B. Umlaufvermögen							
I. Forderungen, Verrechnungen und sonstige Vermögensgegenstände				B. Rückstellungen			
1. Forderungen aus dem Grundstücksverkehr	0,00		50,00	1. Rückstellungen für Abfertigungen	500.206,00		522.589,00
2. Forderungen aus der Hausbewirtschaftung	118.757,55		134.090,81	2. Rückstellungen für Bautätigkeit	0,00		158.800,00
3. Verrechnung aus der Hausbewirtschaftung <i>davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr</i>	28.440.415,44		26.963.070,39	3. Rückstellungen für Hausbewirtschaftung	38.482,90		57.523,73
4. Forderungen aus der Betreuungstätigkeit	23.640.257,25		21.868.120,83	4. sonstige Rückstellungen	217.574,01		199.247,36
5. sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände	2.458.535,84		2.265.204,84		756.262,91		938.160,09
	1.260.504,56		721.876,59				
II. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten							
	32.278.213,39		30.084.292,63				
	3.577.792,45		10.041.538,63				
	35.856.005,84		40.125.831,26				
C. Rechnungsabgrenzungsposten							
I. Sonderposten gemäß §39 (28) WGG				C. Verbindlichkeiten			
II. Übrige				1. Darlehen zur Grundstücks- und Baukostenfinanzierung	30.874.738,98		27.031.816,47
				<i>davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr</i>	5.097.609,59		2.880.275,10
				<i>davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr</i>	25.777.129,39		24.151.541,37
				2. Finanzierungsbeiträge der Wohnungswerber	19.088.042,49		19.408.306,27
				<i>davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr</i>	19.088.042,49		19.408.306,27
				3. Darlehen sonstiger Art	17.157.930,09		18.999.127,23
				<i>davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr</i>	1.593.286,05		1.905.804,28
				<i>davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr</i>	15.564.644,04		17.093.322,95
				4. Käutionen	509.706,35		464.160,04
				<i>davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr</i>	509.706,35		464.160,04
				5. Verbindlichkeiten aus der Hausbewirtschaftung	14.021.967,90		15.087.001,58
				<i>davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr</i>	690.015,01		2.074.688,85
				<i>davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr</i>	13.331.952,89		13.012.312,73
				6. Verrechnung aus der Hausbewirtschaftung	228.095,82		147.557,60
				<i>davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr</i>	228.095,82		147.557,60
				7. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	0,00		504,87
				<i>davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr</i>	0,00		504,87

Aktiva	31.12.2023 €	31.12.2023 €	31.12.2022 €
Summe Aktiva	148.759.438,55	146.204.369,77	

Passiva	31.12.2023 €	31.12.2023 €	31.12.2022 €
8. sonstige Verbindlichkeiten	490.928,18	1.038.347,85	
davon aus Steuern	-2.587,85	43.672,94	
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit	61.181,38	59.153,77	
davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr			
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr			
Summe Passiva	82.371.409,81	82.176.821,91	
	8.609.641,00	8.511.338,59	
	73.761.768,81	73.665.483,32	
Summe Passiva	148.759.438,55	146.204.369,77	

	2023 €	2023 €	2022 €
1. Umsatzerlöse			
a) Mieten	19.217.135,76		18.385.208,74
b) Verwohnung der Finanzierungsbeiträge	163.118,03		163.007,56
c) Zuschüsse	68.808,00		227.016,14
d) aus der Betreuungstätigkeit	246.040,58		229.281,40
e) aus sonstigen Betriebsleistungen	<u>3.293,45</u>		3.025,13
	19.698.395,82		19.007.538,97
2. aktivierte Eigenleistungen		456.567,49	356.863,75
3. sonstige betriebliche Erträge			
a) dem Abgang vom Anlagevermögen mit Ausnahme der Finanzanlagen	0,00		50.305,61
b) Erträge aus der Verrechnung Hausbewirtschaftung	5.199.171,14		4.855.891,30
c) übrige	<u>37.113,64</u>		36.269,71
	5.236.284,78		4.942.466,62
4. verrechenbare Kapitalkosten		1.371.032,49	833.639,75
5. Instandhaltungskosten		7.732.832,24	7.455.024,81
6. Personalaufwand			
a) Gehälter	1.108.460,19		985.295,11
b) soziale Aufwendungen	323.953,07		313.063,69
aa) Aufwendungen für Abfertigungen und Leistungen an betriebliche Mitarbeitervorsorgekassen	33.415,89		38.015,68
bb) Aufwendungen für gesetzlich vorgeschriebene Sozialabgaben sowie vom Entgelt abhängige Abgaben und Pflichtbeiträge	260.772,89		262.435,62
c) Kosten der Organe	<u>4.320,00</u>		6.121,33
	1.436.733,26		1.304.480,13
7. Abschreibungen			
a) auf Sachanlagen	1.446.545,20		1.446.545,20
b) auf Gegenstände des Umlaufvermögens, soweit diese die im Unternehmen üblichen Abschreibungen überschreiten	<u>160.000,00</u>		180.000,00
	1.606.545,20		1.626.545,20
8. Betriebskosten		6.366.381,25	5.722.923,05
9. sonstige betriebliche Aufwendungen			
a) Aufwendungen aus der Verrechnung Hausbewirtschaftung	3.911.711,18		3.960.204,82
b) sonstiger Verwaltungsaufwand	347.529,27		396.274,38

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

01.01.2023 bis 31.12.2023

	2023 €	2023 €	2022 €
c) übrige	<u>80.752,48</u>		45.236,20
		<u>4.339.992,93</u>	<u>4.401.715,40</u>
10. Zwischensumme aus Z 1 bis 9 (Betriebsergebnis)		2.537.730,72	2.962.541,00
11. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		4.647,34	3.482,38
12. Zwischensumme aus Z 11 bis 11 (Finanzergebnis)		4.647,34	3.482,38
13. Ergebnis vor Steuern (Summe aus Z 10 und Z 12)		2.542.378,06	2.966.023,38
14. Ergebnis nach Steuern		2.542.378,06	2.966.023,38
15. Jahresüberschuss		2.542.378,06	2.966.023,38
16. Zuweisung zu Gewinnrücklagen		741.461,27	763.225,39
17. Bilanzgewinn		<u>1.800.916,79</u>	<u>2.202.797,99</u>

3. Anhang

3.1. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

3.1.1. Allgemeine Grundsätze

Der Jahresabschluss wurde nach den Vorschriften der §§ 189 ff des Unternehmensgesetzbuchs (UGB) 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 entsprechend der gesetzlichen Regelungen 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 - soweit gesetzlich geboten - berücksichtigt.

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

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

3.1.2. Anlagevermögen

Sachanlagen

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

Im Rahmen der Herstellungskosten werden grundsätzlich Fremdkapitalzinsen und ähnliche Aufwendungen als Herstellungskosten aktiviert, soweit sie auf den Zeitraum der Herstellung entfallen. Im abgelaufenen Geschäftsjahr erfolgte eine Aktivierung iHv EUR 67.859,56 (2022: EUR 0,00).

Bei den Herstellungskosten werden die gemäß § 203 und 206 UGB möglichen Höchstsätze ausgeschöpft, d.h. es werden auch angemessene Teile der Verwaltungskosten aktiviert.

Im Anlagevermögen (Posten "Wohngebäude" sowie "Unternehmenseigenes Miteigentum") sind insgesamt 70 Mietwohnungen (2022: 70 Mietwohnungen) mit Kaufoption gemäß § 15c WGG mit einem Buchwert von insgesamt EUR 9.359.810,84 (2022: EUR 9.359.810,84) enthalten. Bei diesen Wohnungen können die Mieter nach Ablauf von 10 höchstens aber 15 Jahren einen Antrag auf nachträgliche Übertragung in das Wohnungseigentum stellen. Durch die WGG-Novelle 2019 wurde zudem eine weitere Antragsmöglichkeit zwischen dem 16. und 20. Jahr geschaffen. Der Anspruch endet jedenfalls mit Beginn des 31. Jahres ab Erstbezug der jeweiligen Anlage. Die WOGEM hat in diesen Fällen einen Fixpreis gemäß § 15d WGG anzubieten.

Nicht rückzahlbare Zuschüsse zur Herstellung von Vermögensgegenständen des Anlagevermögens werden von den Herstellungskosten abgesetzt. Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden keine Zuschüsse abgesetzt (2022: EUR 0,00).

Die planmäßigen Abschreibungen wurden linear der voraussichtlichen Nutzungsdauer entsprechend vorgenommen.

Folgende Nutzungsdauern wurden den planmäßigen Abschreibungen zugrunde gelegt:

- Vermietete Objekte (Wohngebäude) auf Baurechtsnutzungsdauer bzw. 1 % p.a.
- Studentenheim Baukosten auf Baurechtsdauer,
- Unternehmenseigenes Miteigentum 1 % p.a.
- Sonstige Gebäude
 - Garagengebäude in Graz u. Aspernstraße 2 % p.a.
 - Bürohaus in Wien 22., 4 % p.a.
 - Zubau Bürohaus auf Restnutzungsdauer

Für die planmäßige Abschreibung der Betriebs- und Geschäftsausstattung wird von einer Nutzungsdauer von 3 bis 10 Jahren ausgegangen.

Die geringwertigen Vermögensgegenstände bis zu einem Wert von EUR 1.000,00 (2022: EUR 800,00) wurden im Zugangsjahr voll abgeschrieben

3.1.3. Umlaufvermögen

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände wurden mit dem Nennwert angesetzt.

Im Falle erkennbarer Einzelrisiken wurde der niedrigere beizulegende Wert angesetzt.

3.1.4. Rechnungsabgrenzungsposten

Die aktiven Rechnungsabgrenzungsposten betreffen vor allem 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) aufgelöst.

3.1.5. Zweckgebundene Rücklage für Kostendeckung

Die Differenz zwischen der Abschreibung der darlehensfinanzierten Baukosten und der Tilgung der Baudarlehen wird den zweckgebundenen Rücklagen für Kostendeckung zugeführt bzw. entnommen. Ebenso wird die Differenz zwischen der Abschreibung und der Verwohnung der Baukostenbeiträge gegen eine zweckgebundene Rücklage für Kostendeckung gebucht, soweit eine solche besteht.

3.1.6. Rückstellungen

Rückstellungen für Anwartschaften auf Abfertigungen

Die Rückstellungen für Abfertigungen sind nach versicherungsmathematischen Grundsätzen gebildet. Die Berechnung der unternehmensrechtlich auszuweisenden Verpflichtung erfolgt nach dem versicherungsmathematischen dynamischen Teilwertwertverfahren mit einem Rechnungszinssatz (7 Jahres Durchschnittszinssatz, 15-jähriger Laufzeit) von 1,74% (2022: versicherungsmathematisch 1,44 %) und einer durchschnittlichen Bezugserhöhung von 4,50 % für Hausbesorger (2022: 4,00 %) und 4,50 % für sonstige Dienstnehmer (2022: 4,00 %).

Als Pensionszeitpunkt wird gleich dem Vorjahr als Pensionsalter das Minimum aus ASVG-Regelpensionsalter, vorzeitigem Pensionsalter wegen langer Versicherungsdauer und - aufgrund der Pensionsreform 2005 - das vollendete 62. Lebensjahr (frühestes Korridorpensionsalter) herangezogen. Als Rechnungsgrundlagen dienen die Sterbetafeln Tafeln AVÖ 2018-P von Pagler & Pagler.

Sonstige Rückstellungen

In den sonstigen Rückstellungen wurden unter Beachtung des Vorsichtsprinzips alle im Zeitpunkt der Bilanzerstellung erkennbaren Risiken und der Höhe oder dem Grunde nach ungewissen Verbindlichkeiten mit den Beträgen berücksichtigt, die nach bestmöglicher Schätzung zur Erfüllung der Verpflichtung aufgewendet werden müssen. Sämtliche Rückstellungen haben eine Laufzeit von weniger als einem Jahr.

3.1.7. Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten wurden mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

Die Verwohnung der Grundstücks- und Baukostenbeiträge wird gemäß WRN 2000 ab 1.1. 2001 mit 1% p.a. von den bis 31.12.2000 verwohnnten und aufgewerteten Finanzierungsbeiträgen vorgenommen.

Bei den Baukostenbeiträgen wird die Differenz von Verwohnung zur höheren planmäßigen Abschreibung der Bewertungsreserve entnommen, die Verwohnung des Finanzierungsbeitrages für Grundstückskosten wird als Gewinn ausgewiesen.

WOGEM Gemeinnützige Wohn-, Bau- und
Siedlungsgesellschaft, Gesellschaft mit beschränkter
Haftung

3.2. Erläuterungen zu Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung

3.2.1. Erläuterungen zu einzelnen Posten der Bilanz

Entwicklung des Anlagevermögens

Die Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens und die Aufgliederung der Jahresabschreibung nach einzelnen Posten (§ 226 Abs. 1 UGB) ist aus der Beilage I zum Anhang.

In der Bilanz nicht gesondert ausgewiesener Grundwert

In der Position "Sachanlagen" sind Grundwerte in Höhe von EUR 15.518.821,72 (2022: EUR 15.530875,30) enthalten und betreffend die Positionen unbebaute Grundstücke, Wohngebäude, unternehmenseigenes Miteigentum, Sonstige Gebäude sowie nicht abgerechnete Bauten.

WOGEM Gemeinnützige Wohn-, Bau- und Siedlungsgesellschaft, Gesellschaft mit beschränkter Haftung

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die nachfolgende Darstellung zeigt die Restlaufzeiten der in der Bilanz ausgewiesenen Forderungen:

	Gesamtbetrag €	davon Restlaufzeit bis 1 Jahr €	davon Restlaufzeit über 1 Jahr €
I. Forderungen, Verrechnungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus dem Grundstücksverkehr	0,00	0,00	0,00
Vorjahr	50,00	50,00	0,00
2. Forderungen aus der Hausbewirtschaftung	118.757,55	118.757,55	0,00
Vorjahr	134.090,81	134.090,81	0,00
3. Verrechnung aus der Hausbewirtschaftung	28.440.415,44	4.800.158,19	23.640.257,25
Vorjahr	26.963.070,39	5.094.949,56	21.868.120,83
4. Forderungen aus der Betreuungstätigkeit	2.458.535,84	2.458.535,84	0,00
Vorjahr	2.265.204,84	2.265.204,84	0,00
5. sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände	1.260.504,56	1.260.504,56	0,00
Vorjahr	721.876,59	721.876,59	0,00
Summe Forderungen	32.278.213,39	8.637.956,14	23.640.257,25
Vorjahr	30.084.292,63	8.216.171,80	21.868.120,83

Unter Forderungen aus der Hausbewirtschaftung werden Mietenforderungen bzw. noch nicht ausbezahlte Annuitätenzuschüsse ausgewiesen.

Wertberichtigungen von Forderungen wurden in den Positionen "Forderungen aus der Hausbewirtschaftung" i.H.v. EUR 247.100,00 (2022: EUR 135.400,00), sowie in der Position "Verrechnung aus der Hausbewirtschaftung" i.H.v. EUR 710.000,00 (2022: EUR 550.000,00) vorgenommen.

Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten

In der Position Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten sind erhaltene Kautionen i.H.v. EUR 507.498,31 (2022: EUR 452.876,57) ausgewiesen.

Neben den ausgewiesenen Guthaben bei Kreditinstituten verfügt die Gesellschaft über treuhändig gehaltene Bankguthaben in Höhe von EUR 5.410.620,05 (2022: EUR 5.199.775,43). Davon entfallen EUR 2.473.537,96 (2022: EUR 2.512.981,38) auf die Veranlagung von Rücklagen gemäß § 31 WEG 2002 für verwaltete Eigentümergemeinschaften, EUR 2.429.583,78 (2022: EUR 2.233.917,48) auf laufende Girokontenguthaben für verwaltete Eigentümergemeinschaften und EUR 507.498,31 (2022: EUR 452.876,57) auf veranlagte Kautionen von Mietern.

Gewinnrücklage - zweckgebundene Rücklage für Kostendeckung

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/Nutzungsentgelten führt, und der entgegenstehenden unternehmensrechtlichen Abschreibungen während der Laufzeit der Fremdfinanzierung unbare Gewinne(Mehrtilgungen).

Ein positiver Saldo aus Mehrtilgungen von Fremdfinanzierungen für Bau- und Baunebenkosten gemäß §13 Abs. 2 WGG - soweit im Jahresüberschuss gedeckt - einer objektbezogenen zweckgebundenen gesetzlichen Rücklage (zweckgebundene Rücklage für Kostendeckung) in den Gewinnrücklagen zuzuführen.

Die Entwicklung der zweckgebundenen Rücklage für Kostendeckung ist im Gewinnrücklagenspiegel als Anlage zum Anhang dargestellt.

In der Bilanz nicht gesondert ausgewiesene Rückstellungen

Folgende Rückstellungen haben einen erheblichen Umfang, wurden jedoch in der Bilanz nicht gesondert ausgewiesen:

	Stand 01.01.2023 €	Verwendung €	Zuweisung €	Stand 31.12.2023 €
Rückst.Prüfungskosten	31.500,00	0,00	28.000,00	59.500,00
Rückst.für nicht verbrauchte Urlaube	101.690,36	8.345,35	0,00	93.345,01
Rückst.für Jubiläumsgelder	66.057,00	1.328,00	0,00	64.729,00
	199.247,36	9.673,35	28.000,00	217.574,01

Verbindlichkeiten

Zur Fristigkeit der in der Bilanz ausgewiesenen Verbindlichkeiten werden folgende Erläuterungen gegeben:

	Gesamtbetrag €	davon Restlaufzeit zw. 1 und 5 Jahre €	davon Restlaufzeit über 5 Jahre €	davon dinglich besichert Art der Sicherung €
C. Verbindlichkeiten				
1. Darlehen zur Grundstücks- und Baukostenfinanzierung	30.874.738,98	3.884.439,47	21.892.689,92	29.840.663,04 Hypothek
Vorjahr	27.031.816,47	4.665.247,78	19.486.293,59	26.736.826,39 Hypothek
2. Finanzierungsbeiträge der Wohnungswerber	19.088.042,49	0,00	19.088.042,49	0,00
Vorjahr	19.408.306,27	0,00	19.408.306,27	0,00
3. Darlehen sonstiger Art	17.157.930,09	5.681.230,13	9.883.413,91	17.157.930,09 Hypothek
Vorjahr	18.999.127,23	6.266.965,99	10.826.356,96	18.999.127,23 Hypothek
4. Käutionen	509.706,35	0,00	0,00	0,00
Vorjahr	464.160,04	0,00	0,00	0,00
5. Verbindlichkeiten aus der Hausbewirtschaftung	14.021.967,90	0,00	13.331.952,89	0,00
Vorjahr	15.087.001,58	0,00	13.012.312,73	0,00
6. Verrechnung aus der Hausbewirtschaftung	228.095,82	0,00	0,00	0,00
Vorjahr	147.557,60	0,00	0,00	0,00
7. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	0,00	0,00	0,00	0,00
Vorjahr	504,87	0,00	0,00	0,00
8. sonstige Verbindlichkeiten	490.928,18	0,00	0,00	0,00
Vorjahr	1.038.347,85	0,00	0,00	0,00
davon aus Steuern	-2.587,85	0,00	0,00	0,00
Vorjahr	43.672,94	0,00	0,00	0,00
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit	61.181,38	0,00	0,00	0,00
Vorjahr	59.153,77	0,00	0,00	0,00
Summe Verbindlichkeiten	82.371.409,81	9.565.669,60	64.196.099,21	46.998.593,13
Vorjahr	82.176.821,91	10.932.213,77	62.733.269,55	45.735.953,62

WOGEM Gemeinnützige Wohn-, Bau- und Siedlungsgesellschaft, Gesellschaft mit beschränkter Haftung

Haftungsverhältnisse

Diese betragen EUR 2.373,42 (2022: EUR 3.327,46) und betreffen zur Gänze das unternehmenseigene Miteigentum im Objekt Brückengasse 6.

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 (Baurechtsverträge) bestehen für Liegenschaften in folgendem Ausmaß:
des folgenden Geschäftsjahres EUR 407.902,03 (2022: EUR 376.502,67)
der folgenden fünf Geschäftsjahre EUR 2.039.510,15 (2022: EUR 1.882.513,35)

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

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

Geschäfte der Gesellschaft mit nahestehenden Unternehmen und Personen

Geschäfte mit nahestehenden Unternehmen und Personen wurden 2023 nicht getätigt.

Derivative Finanzinstrumente werden nicht verwendet.

3.2.2. Erläuterungen zu einzelnen Posten der Gewinn- und Verlustrechnung

Entwicklung der Umsatzerlöse

	2023 €	2022 €	Veränderung €	%
Mieten	19.217.135,76	18.385.208,74	831.927,02	4,5
Verwohnung der Finanzierungsbeiträge	163.118,03	163.007,56	110,47	0,1
Zuschüsse	68.808,00	227.016,14	-158.208,14	-69,7
aus der Betreuungstätigkeit	246.040,58	229.281,40	16.759,18	7,3
aus sonstigen Betriebsleistungen	3.293,45	3.025,13	268,32	8,9
	19.698.395,82	19.007.538,97	690.856,85	3,6

WOGEM Gemeinnützige Wohn-, Bau- und Siedlungsgesellschaft, Gesellschaft mit beschränkter Haftung

Zusammensetzung der Aufwendungen für Abfertigungen und Leistungen an betriebliche Mitarbeitervorsorgekassen:

	2023 €	2022 €
Aufwendungen für Abfertigungen	17.290,00	23.414,00
Leistungen an betriebliche Mitarbeitervorsorgekassen	16.125,89	14.601,68
	<u>33.415,89</u>	<u>38.015,68</u>

Aufwendung für den Abschlussprüfer

Das auf des Geschäftsjahr entfallende Honorar für die Prüfung des Jahresabschlusses und der Gebarung beträgt vorläufig EUR 28.800,00 (2022: EUR € 31.500,00). 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 18.902,01 (2022: EUR 17.091,41) an den Revisionsverband geleistet, diese betreffen überwiegend den Verbandsbeitrag (Mitgliedsbeitrag). Honorare für Steuerberaterleistungen und andere Beratungsleistungen wurden an den Revisionsverband nicht bezahlt.

3.3. Sonstige Angaben

Vorgänge von besonderer Bedeutung nach dem Schluss des Geschäftsjahres sind Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Es liegen keine Ereignisse von besonderer Bedeutung nach dem Schluss des Geschäftsjahres vor.

Vorschlag zur Verwendung des Ergebnisses

Der Bilanzgewinn 2023 von € 1.800.916,79 wird auf neue Rechnung vorgetragen und ist im Jahr 2024 den anderen Rücklagen (freien Rücklagen) zuzuführen.

Zahl der Arbeitnehmer

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

	2023	2022
Arbeiter	25	38
Angestellte	18	17
Gesamt	<u>43</u>	<u>55</u>

Angaben zu den Mitgliedern der Geschäftsführung

Geschäftsführer: seit
24.09.2015

Eine Aufschlüsselung gemäß § 239 Abs 1 Z 3 und 4 UGB unterbleibt, da sie weniger als drei Personen betrifft.

WOGEM Gemeinnützige Wohn-, Bau- und
Siedlungsgesellschaft, Gesellschaft mit beschränkter
Haftung

Angaben zu den Mitgliedern des Aufsichtsrates

Im Geschäftsjahr 2023 waren folgende Personen Mitglieder des Aufsichtsrates:

vom Betriebsrat delegiert

	Stand 01.01.2023	Anschaffungs-/Herstellungskosten				Stand 31.12.2023	Stand 01.01.2023	kumulierte Abschreibungen				Stand 31.12.2023	Buchwerte	
		Zugänge €	Abgänge €	Umbuchungen €	Abschreibungen €			Zuschreibungen €	Abgänge €	Stand 01.01.2023	Stand 31.12.2023		Stand 01.01.2023	Stand 31.12.2023
A. Anlagevermögen														
I. Sachanlagen														
1. unbebaute Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte	5.541.739,30	0,00	-854,70	0,00	5.542.594,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	5.541.739,30	5.542.594,00	
2. Wohngebäude	119.157.540,24	0,00	0,00	0,00	119.157.540,24	46.289.317,96	1.250.161,53	0,00	0,00	47.539.479,49	72.868.222,28	71.618.060,75		
3. unternehmenseigenes Miteigentum	9.879.069,07	0,00	0,00	0,00	9.879.069,07	1.161.236,19	84.271,94	0,00	0,00	1.245.508,13	8.717.832,88	8.633.560,94		
4. sonstige Gebäude	1.671.386,74	0,00	0,00	0,00	1.671.386,74	1.237.630,29	7.642,79	0,00	0,00	1.245.273,08	433.756,45	426.113,66		
5. nicht abgerechnete Bauten	11.484.588,61	8.298.330,73	0,00	0,00	19.782.919,34	334.361,16	104.468,94	0,00	0,00	438.830,10	11.150.227,45	19.344.089,24		
6. Bauvorbereitungskosten	349.123,98	67.722,85	0,00	0,00	416.846,83	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	349.123,98	416.846,83		
7. Betriebs- und Geschäftsausstattung	280.902,09	24.125,69	15.732,52	0,00	289.295,26	240.657,01	27.836,26	0,00	0,00	252.604,55	40.245,08	36.690,71		
SUMME ANLAGENSPIEGEL	148.364.350,03	8.390.179,27	14.877,82	0,00	156.739.651,48	49.263.202,61	1.474.381,46	0,00	0,00	50.721.695,35	99.101.147,42	106.017.956,13		

Gewinnrücklagenspiegel gem. § 10 Abs 6 WGG iVm § 222 Abs 2 UGB zum 31.12.2023

Posten	Stand 1.1.2023	erfolgsneutrale		Zwischensumme	Zuweisung zweckgebundene Rücklage für Kostendeckung		Auflösung zweckgebundene Rücklage für Kostendeckung				Summe Rücklagenbewegungen	erfolgswirksame Bewegungen außerhalb der zweckgebundenen Rücklage	Stand 31.12.2023
		Umbuchungen			Zuweisung Mehrtilgung	Auflösung Mindertilgung	Zuweisung Mindertilgung	Aufösung Mehrtilgung	Auflösung abgegangener Anlagen				
Gewinnrücklagen													
1. gesetzliche	480.667,71	0,00		480.667,71	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	480.667,71
Vorjahr	480.667,71	0,00		480.667,71	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	480.667,71
2. zweckgebundene Rücklage für Kostendeckung													
Mehrtilgung	38.558.527,48	0,00		38.558.527,48	1.338.891,14			-492.233,67		846.657,47	0,00	39.405.184,95	
Vorjahr	37.694.571,19	0,00		37.694.571,19	1.323.943,10			-459.986,81		863.956,29	0,00	38.558.527,48	
Mindertilgung	-522.828,00	0,00		-522.828,00		6.168,84	-46.699,84			-40.531,00	0,00	-563.359,00	
Vorjahr	-493.466,42	0,00		-493.466,42		17.389,61	-46.751,19			-29.361,58	0,00	-522.828,00	
Mehrverwohnung	760.541,76	0,00		760.541,76	0,00	0,00	0,00	-64.665,20	0,00	-64.665,20	0,00	695.876,56	
Vorjahr	831.911,08	0,00		831.911,08	0,00	0,00	0,00	-71.369,32	0,00	-71.369,32	0,00	760.541,76	
Summe	38.796.241,24	0,00		38.796.241,24	1.338.891,14	6.168,84	-46.699,84	-556.898,87	0,00	741.461,27	0,00	39.537.702,51	
Vorjahr	38.033.015,85	0,00		38.033.015,85	1.323.943,10	17.389,61	-46.751,19	-531.356,13	0,00	763.225,39	0,00	38.796.241,24	
3. andere Rücklagen	20.882.980,83	2.202.797,99 (I)		23.085.778,82		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	23.085.778,82	
Vorjahr	18.574.648,21	2.308.332,62 (II)		20.882.980,83		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	20.882.980,83	
Gewinnrücklagen	60.159.889,78	2.202.797,99		62.362.687,77	1.338.891,14	6.168,84	-46.699,84	-556.898,87	0,00	741.461,27	0,00	63.104.149,04	
Vorjahr	57.088.331,77	2.308.332,62		59.396.664,39	1.323.943,10	17.389,61	-46.751,19	-531.356,13	0,00	763.225,39	0,00	60.159.889,78	
<u>Zuweisung / Auflösung Gewinnrücklagen lt. Gewinn- und Verlustrechnung</u>										741.461,27	0,00	741.461,27	
Bilanzgewinn	2.202.797,99	-2.202.797,99 (I)		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.587.552,90	
Vorjahr	2.308.332,62	-2.308.332,62 (II)		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.202.797,99	

(1) Zuweisung Bilanzgewinn Vorjahr

Bestätigungsvermerk

Bericht zum Jahresabschluss

Prüfungsurteil

Ich habe den Jahresabschluss der WOGEM Gemeinnützige Wohn-, Bau- und Siedlungsgesellschaft, Gesellschaft mit beschränkter Haftung, 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 beigelegte 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 Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für mein Prüfungsurteil zu diesem Datum zu dienen.

Verantwortlichkeiten des gesetzlichen Vertreters und des Aufsichtsrates für den Jahresabschluss

Der gesetzliche Vertreter ist 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 ist der gesetzliche Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die er als notwendig erachtet, 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 ist der gesetzliche Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmensaktivität zu beurteilen, Sachverhalte im Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmensaktivität – sofern einschlägig – anzugeben, sowie dafür, den Rechnungslegungsgrundsatz der Fortführung der Unternehmensaktivität anzuwenden, es sei denn, der gesetzliche Vertreter beabsichtigt, entweder die Gesellschaft zu liquidieren oder die Unternehmensaktivität einzustellen, oder hat 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 oder 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 vom gesetzlichen Vertreter angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der vom gesetzlichen Vertreter 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 den 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 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.

Der gesetzliche Vertreter ist 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, 16.12.2024