



**AUSZUG gemäß § 28 Abs 8 WGG**

aus dem **Prüfungsbericht Nr. 12.631 vom 08.04.2025**

über die regelmäßige gesetzliche Prüfung  
des Geschäftsjahres 2024 der

**Urbanbau Gemeinnützige Bau-, Wohnungs- und  
Stadterneuerungsgesellschaft 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):	3 938
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

Anlagen:

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

Corporate Governance Bericht gemäß § 2b GRVO

**urbanbau**

# Corporate Governance-Bericht

der

URBANBAU Gemeinnützige Bau-, Wohnungs- und  
Stadterneuerungsgesellschaft 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 URBANBAU Gemeinnützige Bau-, Wohnungs- und Stadterneuerungsgesellschaft 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 URBANBAU 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 Wechselseitige 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

Die Geschäftsführung der URBANBAU GmbH setzte sich im Berichtsjahr aus zwei Personen zusammen:

Datum der Erstbestellung: 1.1.2018

Mitgliedschaft in Geschäftsführungen / Vorständen oder Aufsichtsräten anderer Unternehmen:

Geschäftsführer

- Neuland gemeinnützige Wohnbau-Gesellschaft m.b.H., 1070 Wien
- SB-Liegenschaftsverwertungs GmbH, 1070 Wien

Vorstand

- SOZIALBAU gemeinnützige Wohnungsaktiengesellschaft, 1070 Wien

Aufsichtsrat

- WOFIN Wohnungsfinanzierungs GmbH, 1070 Wien

Datum der Erstbestellung: 20.6.2023

Mitgliedschaft in Geschäftsführungen / Vorständen oder Aufsichtsräten anderer Unternehmen:

Geschäftsführer

- Hausservice Objektbewirtschaftungs GmbH, 1210 Wien
- Neuland gemeinnützige Wohnbau-Gesellschaft 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 URBANBAU 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 URBANBAU GmbH betrug der Frauenanteil 50 %.

#### **Frauen in leitenden Positionen**

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

Die URBANBAU GmbH verfügt über keine eigenen Angestellten.

Wien, am 18. Februar 2025

Die Geschäftsführung

**urbanbau**

GEMEINNÜTZIGE BAU-, WOHNUNGS- UND STADTERNEUERUNGS-GES. M. B. H.  
1072 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	12
Anlage 1: Entwicklung des Anlagevermögens	14
Anlage 2: Entwicklung der Gewinnrücklagen	15
<b>Lagebericht</b>	<b>16</b>
Anlage 3: Geldfluss-Rechnung	21

**URBAN BAU GesmbH****BILANZ ZUM 31.12.2024 (in EUR)****AKTIVA**

	Stand zum Ende des Geschäftsjahrs	Stand zum Ende des vorangegangenen Geschäftsjahrs
<b>A. ANLAGEVERMÖGEN</b>		
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>		
1. Bestandsrechte und ähnliche Rechte	188.333,33	203.333,33
<b>II. Sachanlagen</b>		
1. unbebaute Grundstücke	8.603.895,75	8.603.592,16
2. Wohngebäude	227.989.087,78	218.199.523,28
3. unternehmenseigenes Miteigentum	6.998.130,24	7.183.650,60
4. nicht abgerechnete Bauten	<u>42.100.335,83</u>	<u>57.209.181,38</u>
	<u>285.691.449,60</u>	<u>291.195.947,42</u>
<b>III. Finanzanlagen</b>		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	3.500.726,73	3.500.726,73
2. Wertpapiere des Anlagevermögens	<u>7,27</u>	<u>7,27</u>
	<u>3.500.734,00</u>	<u>3.500.734,00</u>
	<b><u>289.380.516,93</u></b>	<b><u>294.900.014,75</u></b>
<b>B. UMLAUFVERMÖGEN</b>		
<b>I. Forderungen und Verrechnungen</b>		
1. Forderungen aus der Hausbewirtschaftung <i>davon fällig über ein Jahr</i>	200.057,64	208.971,98
	0,00	0,00
2. Verrechnung aus der Hausbewirtschaftung <i>davon fällig über ein Jahr</i>	2.566.179,30	2.367.052,22
	1.951.296,80	1.499.031,39
3. Forderungen aus der Betreuungstätigkeit <i>davon fällig über ein Jahr</i>	65.779,83	52.576,35
	0,00	0,00
4. Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen <i>davon fällig über ein Jahr</i>	6.725,90	0,00
	0,00	0,00
5. sonstige Forderungen <i>davon fällig über ein Jahr</i>	90.732,04	60.384,61
	2.349,59	0,00
	<u>2.929.474,71</u>	<u>2.688.985,16</u>
<b>II. Guthaben bei Kreditinstituten</b>	<u>14.532.225,15</u>	<u>14.987.295,37</u>
	<b><u>17.461.699,86</u></b>	<b><u>17.676.280,53</u></b>
<b>C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>		
1. Aufwertungsbeträge gem. WRN 2000	8.451.181,89	8.762.093,31
	<u>8.451.181,89</u>	<u>8.762.093,31</u>
	<b><u>315.293.398,68</u></b>	<b><u>321.338.388,59</u></b>

# URBAN BAU GesmbH

## BILANZ ZUM 31.12.2024 (in EUR)

### PASSIVA

	Stand zum Ende des Geschäftsjahrs	Stand zum Ende des vorangegangenen Geschäftsjahrs
<b>A. EIGENKAPITAL</b>		
I. <u>Eingefordertes Stammkapital</u>	10.000.000,00	10.000.000,00
II. <u>Gewinnrücklagen</u>		
1. zweckgebundene Rücklage für Kostendeckung	81.177.061,97	82.870.145,17
2. satzungsmäßige Rücklage	1.051.265,10	1.051.265,10
3. andere Rücklage	58.809.217,18	51.732.171,00
	<u>141.037.544,25</u>	<u>135.653.581,27</u>
III. <u>Bilanzgewinn</u>	9.338.412,17	7.103.244,74
	<u><b>160.375.956,42</b></u>	<u><b>152.756.826,01</b></u>
<b>B. RÜCKSTELLUNGEN</b>		
1. Rückstellungen für Abfertigungen	229.053,00	211.638,00
2. Rückstellungen für Bautätigkeit	0,00	688.000,00
3. Rückstellungen für Hausbewirtschaftung	0,00	1.948.319,92
4. sonstige Rückstellungen	<u>63.000,00</u>	<u>61.000,00</u>
	<u><b>292.053,00</b></u>	<u><b>2.908.957,92</b></u>
<b>C. VERBINDLICHKEITEN</b>		
1. Darlehen zur Baukostenfinanzierung	71.313.294,56	79.070.365,94
davon fällig bis zu einem Jahr	2.568.459,56	2.540.562,19
davon fällig über ein Jahr	68.744.835,00	76.529.803,75
2. Finanzierungsbeiträge der Wohnungswerber	45.526.865,34	46.152.745,32
davon fällig bis zu einem Jahr	0,00	0,00
davon fällig über ein Jahr	45.526.865,34	46.152.745,32
3. Verbindlichkeiten aus der Hausbewirtschaftung	36.318.474,77	39.466.196,71
davon fällig bis zu einem Jahr	2.013.804,93	1.382.348,26
davon fällig über ein Jahr	34.304.669,84	38.083.848,45
4. Verrechnung aus der Hausbewirtschaftung	1.115.656,53	94.545,47
davon fällig bis zu einem Jahr	1.115.656,53	94.545,47
davon fällig über ein Jahr	0,00	0,00
5. Verbindlichkeiten aus der Betreuungstätigkeit	9.110,45	15.141,69
davon fällig bis zu einem Jahr	9.110,45	15.141,69
davon fällig über ein Jahr	0,00	0,00
6. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	61,45	0,00
davon fällig bis zu einem Jahr	61,45	0,00
davon fällig über ein Jahr	0,00	0,00
7. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	17.677,99	204.494,24
davon fällig bis zu einem Jahr	17.677,99	204.494,24
davon fällig über ein Jahr	0,00	0,00
8. sonstige Verbindlichkeiten	324.248,17	669.115,29
- davon Steuern EUR 10.264,82 (VJ EUR 9.336,92)		
- davon im Rahmen der sozialen Sicherheit EUR 6.629,59 (VJ EUR 6.264,71)		
davon fällig bis zu einem Jahr	324.248,17	669.115,29
davon fällig über ein Jahr	0,00	0,00
	<u><b>154.625.389,26</b></u>	<u><b>165.672.604,66</b></u>
davon fällig bis zu einem Jahr	6.049.019,08	4.906.207,14
davon fällig über ein Jahr	148.576.370,18	160.766.397,52
	<u><b>315.293.398,68</b></u>	<u><b>321.338.388,59</b></u>
<u>unter dem Bilanzstrich</u>		
Haftungsverhältnisse gemäß § 199 UGB	2.845.500,00	2.845.500,00

**GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG 2024 (in EUR)**

	Geschäftsjahr	vorangegangenes Geschäftsjahr
<b>1. Umsatzerlöse</b>		
a) Mieten	32.815.283,69	31.283.600,89
b) Verwohnung der Finanzierungsbeiträge	592.217,51	593.468,60
c) Zuschüsse	5.734,80	3.126.910,00
d) aus der Betreuungstätigkeit	4.452,10	4.120,74
e) aus sonstigen Betriebsleistungen	105.099,58	123.927,62
f) übrige	13.506,25	8.214,00
	<b>33.536.293,93</b>	<b>35.140.241,85</b>
<b>2. sonstige betriebliche Erträge</b>		
a) Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	1.941.220,20	204.077,00
b) Erträge aus der Verrechnung Hausbewirtschaftung	9.344.232,82	1.491.990,91
c) übrige	137.563,16	9.315,48
	<b>11.423.016,18</b>	<b>1.705.383,39</b>
<b>3. verrechenbare Kapitalkosten</b>		
davon aus verbundenen Unternehmen EUR 166.496,55 (VJ EUR 161.684,61)	<b>-1.647.097,40</b>	<b>-1.783.635,12</b>
<b>4. Instandhaltungskosten</b>	<b>-14.956.877,43</b>	<b>-6.520.568,54</b>
<b>5. Personalaufwand</b>		
a) Kosten der Organe	<b>-17.040,00</b>	<b>-16.690,00</b>
	<b>-17.040,00</b>	<b>-16.690,00</b>
<b>6. Abschreibungen auf immaterielle Gegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen</b>	<b>-5.435.303,01</b>	<b>-5.556.127,38</b>
<b>7. Betriebskosten</b>	<b>-6.971.242,54</b>	<b>-7.593.429,97</b>
<b>8. sonstige betriebliche Aufwendungen</b>		
a) Aufwendungen aus der Verrechnung Hausbewirtschaftung	-6.639.079,63	-8.683.049,76
b) sonstiger Verwaltungsaufwand	-1.662.411,09	-1.568.039,01
c) übrige	-256.027,01	-370.733,13
	<b>-8.557.517,73</b>	<b>-10.621.821,90</b>
<b>9. Zwischensumme aus 1. bis 8.</b>	<b>7.374.232,00</b>	<b>4.753.352,33</b>

	Geschäftsjahr	vorangegangenes Geschäftsjahr
10. <u>Erträge aus Beteiligungen</u> davon aus verbundenen Unternehmen EUR 17.525,44 (VJ EUR 17.525,44)	17.525,44	17.525,44
11. <u>sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</u>	277.339,38	137.523,00
12. <u>Zinsen und ähnliche Aufwendungen</u>	-23.767,85	-21.006,04
13. Zwischensumme aus 10. bis 12.	<b>271.096,97</b>	<b>134.042,40</b>
14. <u>Ergebnis vor Steuern</u>	<b>7.645.328,97</b>	<b>4.887.394,73</b>
15. <u>Ergebnis nach Steuern = Jahresüberschuss</u>	<b>7.645.328,97</b>	<b>4.887.394,73</b>
16. <u>Auflösung von Gewinnrücklagen</u>	1.693.083,20	2.215.850,01
17. <u>Bilanzgewinn</u>	<b>9.338.412,17</b>	<b>7.103.244,74</b>

## Anhang des Jahresabschlusses 2024

der

**URBANBAU**  
**Gemeinnützige Bau-, Wohnungs-**  
**und Stadterneuerungsgesellschaft 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 Urbanbau 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. Immaterielle Vermögensgegenstände**

Die erworbenen immateriellen Vermögensgegenstände wurden zu Anschaffungskosten vermindert um die planmäßigen Abschreibungen bewertet.

Die planmäßigen Abschreibungen wurden linear vorgenommen.

Der planmäßigen Abschreibung der genutzten Bestandsrechte und ähnliche Rechte wurde eine Nutzungsdauer von 20 Jahren zu Grunde gelegt.

#### **2.2.2. 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 % bzw. 1,78 % (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 Geschäftsjahr 2017 wurde ein anteiliges Grundstück mittels einer einmaligen Baurechtszinsvorauszahlung für 99 Jahre erworben. Die Abschreibung dieser Baurechtszinsvorauszahlung erfolgt mittels einer linearer Abschreibung.

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.

### **2.2.3. Finanzanlagen**

Das Finanzanlagevermögen wurde zu Anschaffungskosten bewertet.

Wertpapiere des Anlagevermögens wurden zu Anschaffungskosten bzw. zum niedrigeren beizulegenden Zeitwert bewertet.

### **2.3. Umlaufvermögen**

#### **2.3.1. 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.

### **2.4. 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.

### **2.5. 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 Verwöhnung der Grundkostenfinanzierungsbeiträge wird als Gewinn ausgewiesen.

### **2.6. Rückstellungen**

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

#### **2.6.1. Rückstellungen für Anwartschaften auf Abfertigungen und Rückstellungen für ähnliche Verpflichtungen**

Die Abfertigungsrückstellungen wurden 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.

## 2.7. Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten wurden mit dem Erfüllungsbetrag angesezt.

Die Verwohnung der Grundstücks- und Baukostenbeiträge wird mit 1 % p.a. vorgenommen. Bei den Baukostenfinanzierungsbeiträgen wird die Differenz zur höheren planmäßigen Abschreibung (1,50 % bis 1,78 %) gegen eine zweckgebundene Rücklage für Kostendeckung gebucht, soweit eine solche besteht. Die Verwohnung der Grundkostenfinanzierungsbeiträge wird als Gewinn ausgewiesen.

## 2.8. 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 keine Mietwohnungen mit Kaufoption.

#### 3.1.1.4. Anteile an verbundenen Unternehmen, Beteiligungen

Geschäftsjahr:

Name und Sitz	Anteil in %	Eigenkapital	Jahresüberschuss	Geschäftsjahr
HOB Hausservice Objektbewirtschaftungs GmbH Wien	100,0 %	6.785.375,52	1.026.187,90	2024
IMOVE Immobilienverwertung u. -verwaltungs GmbH Wien	100,0 %	8.064.489,43	99.117,71	2024
Neuland Gemeinnützige Wohnbau-Gesellschaft m.b.H. Wien	6,1 %	121.489.642,42	6.100.279,82	2024
WOFIN Wohnungsfinanzierungs GmbH Wien	100,0 %	1.983.954,05	68.981,37	2024
Immodat GmbH Wien	100,0 %	1.955.630,76	253.040,18	2024

Vorjahr:

Name und Sitz	Anteil in %	Eigenkapital	Jahresüberschuss	Geschäftsjahr
HOB Hausservice Objektbewirtschaftungs GmbH Wien	100,0 %	5.776.687,62	599.571,41	2023
IMOVE Immobilienverwertung u. -verwaltungs GmbH Wien	100,0 %	7.965.371,72	254.142,78	2023
Neuland Gemeinnützige Wohnbau-Gesellschaft m.b.H. Wien	6,1 %	115.935.616,96	4.470.416,24	2023
WOFIN Wohnungsfinanzierungs GmbH Wien	100,0 %	1.914.972,68	27.111,14	2023
Immodat GmbH Wien	100,0 %	1.702.590,58	196.097,09	2023

### 3.1.2. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen iHv EUR 6.725,90 (VJ EUR 0,00) betreffen zur Gänze sonstige Forderungen.

Im Posten sonstige Forderungen sind Erträge iHv EUR 17.289,61 (VJ EUR 8.972,36) 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. Dieser Saldo belief sich im Berichtsjahr auf EUR -1.693.083,20 (VJ EUR -2.215.850,01). 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 belaufen sich auf EUR 63.000,00 (VJ EUR 61.000,00) und betreffen zur Gänze Prüfungskosten.

### 3.1.5. Verbindlichkeiten

#### Aufgliederung (in EUR):

		lt. Bilanz	Restlaufzeit von mehr als 5 Jahren
1. Darlehen zur Baukostenfinanzierung	2024 Vorjahr	71.313.294,56 79.070.365,94	56.043.822,18 66.879.118,57
2. Finanzierungsbeiträge der Wohnungswerber	2024 Vorjahr	45.526.865,34 46.152.745,32	45.526.865,34 46.152.745,32
3. Verbindlichkeiten aus der Hausbewirtschaftung	2024 Vorjahr	36.318.474,77 39.466.196,71	0,00 0,00
4. Verrechnung aus der Hausbewirtschaftung	2024 Vorjahr	1.115.656,53 94.545,47	0,00 0,00
5. Verbindlichkeiten aus der Betreuungstätigkeit	2024 Vorjahr	9.110,45 15.141,69	0,00 0,00
6. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	2024 Vorjahr	61,45 0,00	0,00 0,00
7. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	2024 Vorjahr	17.677,99 204.494,24	0,00 0,00
8. sonstige Verbindlichkeiten	2024 Vorjahr	324.248,17 669.115,29	0,00 0,00
gesamt laufendes Jahr		154.625.389,26	101.570.687,52
gesamt Vorjahr		165.672.604,66	113.031.863,89

In dem Posten sonstige Verbindlichkeiten sind Aufwendungen iHv EUR 55.003,38 (VJ EUR 127.754,51) enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag zahlungswirksam werden.

Von den Darlehen zur Baukostenfinanzierung entfallen EUR 2.450.000,00 (VJ EUR 2.450.000,00) 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 1.143.397,05 (VJ EUR 1.120.486,32).

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	71.313.295 79.070.366
gesamt laufendes Jahr			71.313.295
gesamt Vorjahr			79.070.366

### **3.1.6. Haftungsverhältnisse gemäß § 199 UGB**

Die URBANBAU gemeinnützige Bau-, Wohnungs- und Stadterneuerungsgesellschaft m.b.H verpfändet als Drittfinanzbesteller zugunsten den Inhabern der grünbücherlich besicherten 2,20 % 2015-2035 Teilschuldverschreibung (ISIN AT0000A1GQJ2) der WOFIN Wohnungsfinanzierungs GmbH die in ihrem Eigentum stehende Liegenschaften:

Grüngasse 29, 1050 Wien, EZ 370 des Grundbuchs KG 01008 Margarethen  
Hormayrgasse 18, 1170 Wien, EZ 840 des Grundbuchs KG 01402 Hernals  
Maroltingergasse 90, 1160 Wien, EZ 1827 des Grundbuchs KG 01405 Ottakring

jeweils samt allem faktischen und rechtlichen gegenwärtigen und zukünftigen Zubehör im Zuge einer Simultanhypothek in Höhe von EUR 2.600.000,00 (VJ EUR 2.600.000,00).

Zusätzlich besteht eine Bankgarantie zu Gunsten der Stadt Wien für die Benützung öffentlichen Grunds im Zuge einer Sanierung beim Objekt Wiener Flur in Höhe von EUR 245.500,00 (VJ EUR 245.500,00).

### **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 Geschäftsjahrs: EUR 446.477,27 (VJ EUR 432.006,25); Gesamtbetrag der Verpflichtungen für die folgenden 5 Geschäftsjahre: EUR 2.232.386,35 (VJ EUR 2.160.031,25).

### **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 727.371,73 (VJ EUR 571.837,18). Davon entfallen EUR 538.883,16 (VJ EUR 378.791,95) auf die Veranlagung von Rücklagen gemäß § 31 WEG 2002 für verwaltete Eigentümergemeinschaften und EUR 188.488,57 (VJ EUR 193.045,23) auf veranlagte Käutionen von Mietern.

## **3.2. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung**

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

Tätigkeitsbereich	Geschäftsjahr	Vorjahr
Hausbewirtschaftung	33.536.293,93	35.140.041,85
Bautätigkeit	0,00	0,00
Grundstücksverkehr	0,00	200,00
Großinstandsetzung	0,00	0,00
gesamt	33.536.293,93	35.140.241,85

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

Die Umsätze wurden zur Gänze in Österreich erwirtschaftet.

### **3.2.1. Erträge aus Beteiligungen**

Diese betreffen Ausschüttungen der Neuland, gemeinnützige Wohnbauges.m.b.H. und der Hausservice Objektbewirtschaftungs GmbH.

### **3.2.2. Auflösung und Zuweisung von Gewinnrücklagen**

Siehe hierzu unter Kapitel 3.1.3.

### **3.2.3. Aufwendungen für den Abschlussprüfer**

Das auf des Geschäftsjahr entfallende Honorar für die Prüfung des Jahresabschlusses und der Gebarung beträgt vorläufig EUR 49.000,00 (VJ EUR 46.500,00). 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 20.236,72 (VJ EUR 19.038,66) 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 14.015,60 (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	9.338.412,17
---	-----	--------------

einen Betrag in Höhe von (3,5 % vom bar einbezahlten Betrag) auszuschütten	EUR	26.198,56
---	-----	-----------

#### Detail zur Ausschüttung:

Sozialbau AG	13.480,81
Volksbau GenmbH	5.087,10
Wohnbau GenmbH	5.087,10
Familie GenmbH	2.543,55

Summe	<u><u>26.198,56</u></u>
-------	-------------------------

einen Betrag in Höhe von der satzungsmäßige Rücklage zuzuweisen	EUR	0,00
--	-----	------

und den Rest in Höhe von der anderen Rücklage zuzuweisen.	EUR	9.312.213,61
--	-----	--------------

### **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:

	Geschäftsjahr	Vorjahr
Arbeiter (inkl. Hausbesorger)	4	6

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 sonstiger betrieblicher Aufwand ausgewiesen.

Wien, 08.04.2025



**ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS (in EUR)**

Anlagenposition	Anschaffungskosten/ Herstellungskosten						kumulierte Abschreibungen						Buchwert	Buchwert
	1.1.2024	Zugänge	davon Zinsen	Abgänge	Umbuchungen	31.12.2024	1.1.2024	Ab- und Zuschreibungen	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	31.12.2024	31.12.2024	31.12.2023
<b>I. IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE</b>														
Bestandsrechte und ähnliche Rechte	300.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	300.000,00	96.686,67	15.000,00	0,00	0,00	0,00	111.666,67	188.333,33	203.333,33
<b>II. SACHANLAGEN</b>														
1. unbebaute Grundstücke	8.603.592,16	303,59	0,00	0,00	0,00	8.603.895,75	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	8.603.895,75	8.603.592,16
2. Wohngebäude	42.083.724,61 G 297.435.112,29 B	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00	2.597.218,52 12.867.862,82	44.680.943,13 310.302.975,11	0,00 121.319.313,62	0,00 4.593.003,21	0,00 0,00	0,00 1.082.513,63	0,00 126.994.830,46	0,00 183.308.144,65	44.680.943,13 176.115.798,67	42.083.724,61 5.209.602,29
3. unternehmenseigenes Miteigentum	1.974.048,31 G 12.368.027,08 B	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00	1.974.048,31 12.368.027,08	0,00 7.158.424,79	0,00 185.520,36	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 7.343.945,15	0,00 5.024.081,83	1.974.048,31 5.209.602,29	1.974.048,31 5.209.602,29
4. nicht abgerechnete Bauten	13.287.521,60 G 46.368.774,05 B	0,00 8.137,46	0,00 0,00	-1.202,94 -91.432,92	-2.597.218,52 -12.867.862,82	10.689.100,14 33.417.615,77	176.298,13 2.270.818,14	84.622,14 557.157,30	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 -1.082.513,63	280.918,27 1.745.461,81	10.428.181,87 31.672.153,96	13.111.225,47 44.097.955,91
<b>III. FINANZANLAGEN</b>														
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	3.500.726,73	0,00	0,00	0,00	0,00	3.500.726,73	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.500.726,73	3.500.726,73
2. 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>425.821.534,10</b>	<b>8.441,05</b>	<b>0,00</b>	<b>-92.635,86</b>	<b>0,00</b>	<b>425.837.339,29</b>	<b>131.021.519,35</b>	<b>5.435.303,01</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>136.456.822,36</b>	<b>289.380.516,93</b>	<b>284.900.014,75</b>

Anlagevermögen

Gewinnrücklagenspiegel 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			
<b>Gewinnrücklagen</b>													
1. satzungsmäßige	2024	1.051.265,10	0,00	1.051.265,10	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.051.265,10	
	Vorjahr	1.051.265,10	0,00	1.051.265,10	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.051.265,10	
2. zweckgebundene Rücklage für Kostendeckung: [+] Mehrtilgung/[−] Mindertilgung													
Mehrtilgung	2024	84.320.015,51	0,00	84.320.015,51	1.089.483,73	0,00	0,00	-3.121.520,34	0,00	-2.032.036,61	0,00	82.287.978,90	
	Vorjahr	86.249.358,60	0,00	86.249.358,60	1.099.652,15	0,00	0,00	-3.028.995,24	0,00	-1.929.343,09	0,00	84.320.015,51	
Mindertilgung	2024	-1.449.870,34	0,00	-1.449.870,34	0,00	628.582,01	-289.628,60	0,00	0,00	338.953,41	0,00	-1.110.916,93	
	Vorjahr	-1.163.363,42	0,00	-1.163.363,42	0,00	0,00	-286.506,92	0,00	0,00	-286.506,92	0,00	-1.449.870,34	
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	82.870.145,17	0,00	82.870.145,17	1.089.483,73	628.582,01	-289.628,60	-3.121.520,34	0,00	-1.693.083,20	0,00	81.177.061,97	
	Vorjahr	85.085.995,18	0,00	85.085.995,18	1.099.652,15	0,00	-286.506,92	-3.028.995,24	0,00	-2.215.850,01	0,00	82.870.145,17	
Summe	2024	51.732.171,00	[1]	7.077.046,18	58.809.217,18	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	58.809.217,18	
	Vorjahr	44.203.205,88	[1]	7.528.965,12	51.732.171,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	51.732.171,00	
Summe Gewinnrücklagen	2024	135.653.581,27	[1]	7.077.046,18	142.730.627,45	1.089.483,73	628.582,01	-289.628,60	-3.121.520,34	0,00	-1.693.083,20	0,00	141.037.544,25
	Vorjahr	130.340.466,16	[1]	7.528.965,12	137.869.431,28	1.099.652,15	0,00	-286.506,92	-3.028.995,24	0,00	-2.215.850,01	0,00	135.653.581,27
Bilanzgewinn	2024	7.103.244,74	[1]	-7.077.046,18	26.198,56	0,00	0,00	0,00	0,00	2024 -1.693.083,20 Vorjahr -2.215.850,01	0,00	-1.693.083,20 -2.215.850,01	0,00
	Vorjahr	7.555.163,68	[1]	-7.528.965,12	26.198,56	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	9.312.213,61	9.338.412,17
						Zuweisung [+] / Auflösung [-] Gewinnrücklagen laut Gewinn- und Verlustrechnung							

[1] Zuweisung Bilanzgewinn Vorjahr

Ablagez.

**Bestätigungsvermerk****Bericht zum Jahresabschluss****Prüfungsurteil**

Ich habe den Jahresabschluss der Urbanbau Gemeinnützige Bau-, Wohnungs- und Stadterneuerungsgesellschaft 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 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, die gesetzlichen Vertreter beabsichtigen, entweder die Gesellschaft zu liquidieren oder die Unternehmensaktivität 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 Kontrollsysteem, 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