

**ÖSTERREICHISCHER VERBAND GEMEINNÜTZIGER
BAUVEREINIGUNGEN - REVISIONSVERBAND**

Mitgliedsnummer: W-94

A U S Z U G

gemäß § 28 Abs 8 WGG aus dem **Prüfungsbericht Nr. 12.512 vom 19.09.2024** über
die regelmäßige gesetzliche Prüfung des Geschäftsjahres **2023** der

**Gemeinnützige Bau- und Siedlungsgenossenschaft FRIEDEN
registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung**

**Hietzinger Hauptstraße 119
1130 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) Mitglieder des Vorstandes im Zeitpunkt der Prüfung:

b) Mitglieder des Aufsichtsrates im Zeitpunkt der Prüfung:

3. Die Vereinigung verwaltete zum Bilanzstichtag 31.12.2023 insgesamt 25.284 Wohnungen.

**ÖSTERREICHISCHER VERBAND GEMEINNÜTZIGER
BAUVEREINIGUNGEN - REVISIONSVERBAND**

Mitgliedsnummer: W-94

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

2021: 141
2022: 46
2023: 64

5. Eigenkapitalanteil gemäß § 7 Abs 6 WGG (Reservekapital): 17.914.367,10

Anlagen:

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

Corporate-Governance-Bericht gemäß § 2b GRVO

Corporate Governance Bericht

gem. § 2b Gebarungsrichtlinienverordnung

Gemeinnützige Bau- und Siedlungsgenossenschaft

Frieden reg. Gen.m.b.H.

1130 Wien, Hietzinger Hauptstraße 119

1. und 2. Einleitung und Geltungsbereich

Rechtsgrundlage für diesen Corporate Governance Bericht

Die Gebarungsrichtlinienverordnung GRVO, BGBl. NR. 523/1979 in der geltenden Fassung:

§2b. (1) Die Geschäftsführung (Vorstand) einer gemeinnützigen Bauvereinigung hat einen jährlichen Corporate Governance-Bericht zu erstellen und nach Genehmigung durch den Aufsichtsrat dem Revisionsverband zu übermitteln. Neben den wirtschaftlichen Eigentümern sowie der Offenlegung von Treuhandschaften sind die Zusammensetzung der Geschäftsführung (Vorstand) und des Aufsichtsrats sowie seiner Ausschüsse und Maßnahmen zur Gleichstellungsförderung von Frauen, insbesondere in den Organen und in leitenden Positionen der Bauvereinigung, anzuführen. Der Corporate Governance-Bericht hat darüber hinaus zumindest folgende Angaben zu enthalten:

1. ab einer Unternehmensgröße, bei der - unabhängig von der Rechtsform - die Größenmerkmale in sinngemäßer Anwendung des § 221 Abs. 1 UGB überschritten werden, die Nennung eines in Österreich allgemein anerkannten Corporate Governance Kodex sowie die Angabe, wo dieser öffentlich zugängig ist,
2. soweit sie von dem genannten Kodex abweicht, eine Erklärung, in welchen Punkten und aus welchen Gründen diese Abweichung erfolgt,
3. wenn sie beschließt, keinem Kodex im Sinn der der Z 1 zu entsprechen, die zugrundeliegende Begründung.

Entsprechungserklärung zu einem Corporate Governance-Kodex

Die folgenden Ausführungen der Gemeinnützigen Bau- und Siedlungsgenossenschaft Frieden entsprechen den Empfehlungen des Corporate Governance Kodex für gemeinnützige Bauvereinigungen (kurz GBV-CGK) - Grundsätze nachhaltiger und verantwortungsvoller Unternehmensführung (Fassung 12/2020). Der aktuelle Corporate Governance-Kodex ist abrufbar unter gbv.at/Verband/CorporateGovernance/

Die BG Frieden sowie das Tiroler Friedenswerk und das Niederösterreichische Friedenswerk haben in gemeinsamer Sitzung von Vorstand und Aufsichtsrat vom 10.12.2020 die Anerkennung des Corporate Governance Kodex für gemeinnützige Bauvereinigungen (GBV-CGK) beschlossen.

Allgemeines

Die im Jahr 1947 gegründete Gemeinnützige Bau- und Siedlungsgenossenschaft Frieden hat ihren Sitz in 1130 Wien, Hietzinger Hauptstraße 119.

Gegenstand und Zweck des Unternehmens sind der Betrieb der im § 7 Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (WGG) in der jeweils geltenden Fassung angeführten Geschäfte und Tätigkeiten.

Die Mitglieder des Vorstands tragen gemeinsam die Verantwortung für die Unternehmensleitung. Der Aufsichtsrat überwacht und berät die Geschäftsführung und ist in Entscheidungen mit grundlegender Bedeutung eingebunden. Der Vorstand stimmt die strategische Ausrichtung des Unternehmens mit dem Aufsichtsrat ab und erörtert mit ihm in regelmäßigen Abständen den Stand der Strategiumsetzung. Der Satzung entsprechend bedarf es für bestimmte Geschäfte der Zustimmung des Aufsichtsrates. In diesem Fall fasst der Aufsichtsrat für sich als Organ einen Mehrheitsbeschluss.

3. Organe

3.1. Wirtschaftliche Eigentümer

Wirtschaftliche Eigentümer der Genossenschaft sind:

Gemäß WiEReG § 2 Abs. 1b) Sublit. cc) gelten bei eigentümerlosen Gesellschaften die natürlichen Personen, die der obersten Führungsebene angehören als wirtschaftliche Eigentümer, sofern keine weiteren Anhaltspunkte vorliegen, dass die Gesellschaft direkt oder indirekt unter der Kontrolle einer oder mehrerer anderer natürlichen Personen steht.

3.2. Treuhandschaften und treuhandschaftsähnliche Strukturen

Es liegen keine Treuhandschaften oder treuhandschaftsähnliche Strukturen sowie keine Stimmrechtsbindungen in der Eigentümersphäre der Gemeinnützigen Bau- und Siedlungsgenossenschaft Frieden vor.

3.3. Zusammensetzung des Vorstandes und des Aufsichtsrats

Mitglieder des Vorstandes:

Die Kompetenzverteilung innerhalb des Vorstandes ist wie folgt geregelt:

| Personal | x | x | x |
|--|---|---|---|
| Grundankauf | x | x | x |
| Budget und Quartalsberichte | x | x | x |
| Koordination im Innen- und Außenverhältnis | x | x | x |
| ISO - QMB | x | x | x |
| Allgemeine Verwaltung | x | | |
| Beteiligungen | x | | |
| Controlling | x | | |
| EDV | | | x |
| Finanzen | x | | |
| Gesamtleitung Büro Tirol | | x | |
| Hausverwaltung Tirol | | x | |
| Hausverwaltung Wien / NÖ | | | x |
| Projektentwicklung und Kalkulation | | | x |
| Rechnungswesen | x | | |
| Recht | x | | |
| Rechtsangelegenheiten Tirol | | x | |
| Revision | x | | |
| Technik Tirol | | x | |
| Technik Wien / NÖ | | | x |
| Übereignung | x | | |
| Wohnbauförderung Tirol | | x | |
| Wohnbauförderung Wien / NÖ | | | x |
| Wohnungsverkauf Tirol | | x | |
| Wohnungsverkauf Wien / NÖ | x | | x |

Mitglieder des Aufsichtsrats:

| | Jahrgang |
|--|-----------------|
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |

Der Aufsichtsrat besteht aus neun Mitgliedern, davon sind sechs von der Generalversammlung gewählte Vertreter und drei vom Betriebsrat delegierte Arbeitnehmervertreter. Jeweils zwei der sechs Aufsichtsratsmitglieder sind jährlich von der Generalversammlung zu wählen.

Die letzte Wieder-/Neuwahl des Aufsichtsrates fand am 29.06.2023 bzw. fand eine Konstituierung des Aufsichtsrates am 29.06.2023 statt. Die nächste Wahl bzw. Konstituierung wird im Juni 2024 erfolgen.

3.4. Mitgliedschaften des Vorstandes in Geschäftsführungen/Vorständen oder Aufsichtsräten anderer Unternehmen

ist noch in folgenden Funktionen tätig:

- Geschäftsführer:
- Sauber-Rein-Zu-Frieden Gesellschaft m.b.H., 1130 Wien
- Frieden Informatik GmbH, 1130 Wien
- Niederösterreichisches Friedenswerk gemeinnützige Siedlungsgesellschaft m.b.H., 1130 Wien
- Bewirtschaftungsgesellschaft Trazerberg Ges.m.b.H., 1130 Wien

ist noch in folgenden Funktionen tätig:

- Geschäftsführer:
- Tiroler Friedenswerk gemeinnützige Wohnbaugesellschaft m.b.H., 6063 Rum

ist noch in folgenden Funktionen tätig:

- Geschäftsführer:
- Frieden Informatik GmbH, 1130 Wien
- Niederösterreichisches Friedenswerk gemeinnützige Siedlungsgesellschaft m.b.H., 1130 Wien

3.5. Zusammensetzung der Ausschüsse

In der konstituierenden Sitzung des Aufsichtsrates vom 29.06.2023 wurden die Mitglieder des Prüfungsausschusses nominiert.

Der Prüfungsausschuss setzt sich demnach wie folgt zusammen:

| Jahrgang |
|----------|
| |
| |
| |
| |
| |

Es finden zwei Prüfungsausschüsse pro Jahr statt. Im Zuge der Schlussbesprechung zur gesetzlichen Prüfung des Jahresabschlusses und unmittelbar vor der Aufsichtsratssitzung, in welcher die Stellungnahme zum Prüfbericht beschlossen wird (Empfehlung des Prüfungsausschusses zur Beschlussfassung).

Auf freiwilliger bzw. informeller Basis werden im Prüfungsausschuss - falls vorhanden - Stellungnahmen/Beanstandungen aus den Prüfungsberichten der regelmäßigen gesetzlichen Prüfung des Geschäftsjahres der Tochtergesellschaften (Tiroler Friedenswerk und Niederösterreichisches Friedenswerk) behandelt.

3.6. Geschäfte zwischen dem Unternehmen und den Mitgliedern des Vorstandes oder den Aufsichtsratsmitgliedern

Dem Revisionsverband wird der dem § 9a Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz entsprechende Compliance-Bericht vorgelegt.

3.7. Vergütungen Vorstand und Aufsichtsrat

An Aufsichtsratsmitglieder wurden Vergütungen iHv insgesamt € 81.289,99 (Vorjahr: € 75.562,75) bezahlt.

Der Vorstand erhielt für seine Tätigkeit im Geschäftsjahr 2023 Bezüge iHv insgesamt € 811.038,85 (Vorjahr: € 761.538,27).

4. Controlling und Berichtswesen

keine Abweichungen zum CGK

5. Rechnungswesen und -legung

keine Abweichungen zum CGK

6. Finanzgebarung

keine Abweichungen zum CGK;

7. Kommunikation und Datenschutz

keine Abweichungen zum CGK

8. Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter

Unternehmensweit beträgt der Anteil an weiblichen Angestellten 61%. Der Frauenanteil auf Führungsebene beträgt 11%. Im Aufsichtsrat ist keines der insgesamt sechs Mandate mit einer Frau besetzt. Vom Betriebsrat wurden eine Frau in den Aufsichtsrat entsandt.

Wir setzen auf Chancengleichheit, unabhängig von Herkunft, Geschlecht, Alter oder Lebenssituation. Eine Gleichbehandlung in Bezug auf Aufstiegschancen und Vergütung über alle Unternehmensebenen hinweg wird bereits seit Jahren gelebt. Ziel unserer aktiven Personalpolitik ist es, den Frauenanteil in allen Leitungs- und Führungsebenen zu erhöhen. Um möglichst gute Rahmenbedingungen zur Vereinbarkeit beruflicher und familiärer Verpflichtungen für möglichst viele Mitarbeiter anzubieten, besteht ein gemitigtes Arbeitszeitmodell sowie die Möglichkeit einer Home-Office Vereinbarung für maximal 2 Arbeitstage pro Woche.

9. Vergabe von Wohnungen

keine Abweichungen zum CGK; die lt. CGK erforderliche Konzern-Vergabepolitik wurde in gemeinsamer Sitzung von Aufsichtsrat und Vorstand am 23. Februar 2021 beschlossen

10. Vergabe von Aufträgen

keine Abweichungen zum CGK

11. Sonderbestimmungen für Genossenschaften

keine Abweichungen zum CGK

12. Aufsicht und Prüfung

Die jährliche Abschluss- und Geburungsprüfung erfolgt durch einen Verbandsprüfer des Österreichischen Verbandes der gemeinnützigen Bauvereinigungen. Der bestellte Prüfer ist von der Gemeinnützigen Bau- und Siedlungsgenossenschaft Frieden finanziell unabhängig.

Wien, am 5. Februar 2024

Für den Vorstand:

Beschlossen in der gemeinsamen Sitzung von AR und VS am:

JAHRESABSCHLUSS

zum 31. Dezember 2023

Bilanz

Gewinn- und Verlustrechnung

Anhang

Lagebericht



AKTIVA

| | Stand zum Ende des Geschäftsjahres | Stand zum Ende des vorangegangenen Geschäftsjahres |
|--|------------------------------------|--|
| A. ANLAGEVERMÖGEN | 521.465.083,27 | 564.672.027,26 |
| I. Immaterielle Vermögensgegenstände | | |
| 1. Bestandsrechte und ähnliche Rechte | 4.259.002,16 | 3.837.777,60 |
| II. Sachanlagen | | |
| 1. unbebaute Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte | 93.057.859,04 | 119.957.659,37 |
| 2. Wohngebäude | 167.087.369,45 | 232.877.173,71 |
| 3. unternehmenseigenes Miteigentum | 151.827.133,82 | 112.366.950,43 |
| 4. sonstige Gebäude | 72.357,17 | 73.877,83 |
| 5. nicht abgerechnete Bauten | 62.602.809,95 | 52.206.374,71 |
| 6. Bauvorbereitungskosten | 1.904.357,84 | 3.016.428,39 |
| 7. Betriebs- u. Geschäftsausstattung | 187.539,29 | 172.393,66 |
| 8. sonstige Sachanlagen | 2.970.817,11 | 2.667.554,12 |
| | 479.710.243,67 | 523.338.412,22 |
| III. Finanzanlagen | | |
| 1. Anteile an verbundenen Unternehmen | 37.493.055,78 | 37.493.055,78 |
| 2. Beteiligungen | 1.586,18 | 1.586,18 |
| 3. Wertrechte des Anlagevermögens | 1.195,48 | 1.195,48 |
| | 37.495.837,44 | 37.495.837,44 |
| B. UMLAUFVERMÖGEN | 72.442.485,43 | 66.334.346,10 |
| I. Zur Veräußerung bestimmte Sachanlagen | | |
| 1. unbebaute Verkaufsgrundstücke | 15.580.478,25 | 15.423.623,75 |
| 2. Erwerbshäuser | 1.131.377,80 | 1.203.960,37 |
| 3. Bauvorbereitung | 343.770,81 | 46.505,54 |
| | 17.055.626,86 | 16.674.089,66 |
| II. Forderungen Verrechnungen und sonstige Vermögensgegenstände | | |
| 1. Forderungen aus dem Grundstücksverkehr davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr | 12.009.998,44 6.189,21 | 8.235.009,01 6.335,44 |
| 2. Forderungen aus der Hausbewirtschaftung davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr | 1.230.299,99 0,00 | 1.220.806,38 0,00 |
| 3. Verrechnung aus der Hausbewirtschaftung davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr | 35.144.687,04 30.866.965,56 | 31.065.529,77 28.613.193,03 |
| 4. Forderungen aus der Betreuungstätigkeit davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr | 1.011.658,94 0,00 | 900.848,35 0,00 |
| 5. Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr | 3.894.582,30 0,00 | 5.660.159,21 300.000,00 |
| 6. Forderungen gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr | 478.220,93 0,00 | 598.084,21 0,00 |
| 7. sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr | 894.415,10 87.947,09 | 939.129,54 70.981,29 |
| | 54.663.862,74 | 48.619.566,47 |
| Summe Forderungen mit einer Restlaufzeit mehr als einem Jahr | 30.961.101,86 | 28.990.509,76 |
| III. Wertpapiere | | |
| 1. sonstige Wertpapiere | 58.172,80 | 56.604,80 |
| IV. Kassabestand, Guthaben bei Kreditinstituten | 664.823,03 | 984.085,17 |
| C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN | 2.281.326,26 | 2.322.140,67 |
| 1. Zuschüsse | 0,00 | 136,35 |
| 2. Sonderposten gemäß § 39 Abs. 28 WGG | 2.281.326,26 | 2.322.004,32 |
| | 2.281.326,26 | 2.322.140,67 |
| | 596.188.894,96 | 633.328.514,03 |

| | Stand zum Ende des Geschäftsjahres | Stand zum Ende des vorangegangenen Geschäftsjahres |
|---|------------------------------------|--|
| A. EIGENKAPITAL | 179.207.679,65 | 176.116.529,42 |
| I. Gesamtnennbetrag der Geschäftsanteile | 3.967.511,91 | 3.927.911,91 |
| II. Kapitalrücklagen | | |
| 1. gebundene | 15.546,53 | 15.643,01 |
| III. Gewinnrücklagen | | |
| 1. zweckgebundene Rücklage für Kostendeckung | 46.061.345,71 | 47.447.805,60 |
| 2. satzungsmäßige Rücklage | 12.370.638,60 | 11.586.397,74 |
| 3. andere Rücklagen | 112.354.530,30 | 105.296.362,58 |
| | 170.786.514,61 | 164.330.565,92 |
| IV. Bilanzgewinn | 4.438.106,60 | 7.842.408,58 |
| ■ RÜCKSTELLUNGEN | 6.386.435,01 | 5.492.810,05 |
| 1. Rückstellungen für Abfertigungen | 3.376.281,18 | 2.867.172,17 |
| 2. Rückstellungen für Bautätigkeit | 487.284,56 | 487.284,56 |
| 3. Rückstellungen für Hausbewirtschaftung | 644,47 | 8.374,00 |
| 4. sonstige Rückstellungen | 2.522.224,80 | 2.129.979,32 |
| | 6.386.435,01 | 5.492.810,05 |
| ■ VERBINDLICHKEITEN | 410.594.780,30 | 451.719.174,56 |
| 1. Darlehen zur Grund- und Baukostenfinanzierung | 251.833.666,65 | 268.978.595,41 |
| davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr | 8.910.750,61 | 14.198.028,23 |
| davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr | 242.922.916,04 | 254.780.567,18 |
| 2. Finanzierungsbeiträge der Wohnungswerber | 61.329.744,55 | 65.996.157,89 |
| davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr | 0,00 | 0,00 |
| davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr | 61.329.744,55 | 65.996.157,89 |
| 3. Zwischenkredit für Grundstücksfinanzierung | 40.000.000,00 | 67.000.000,00 |
| davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr | 6.000.000,00 | 0,00 |
| davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr | 34.000.000,00 | 67.000.000,00 |
| 4. Darlehen sonstiger Art | 15.548.270,37 | 14.398.720,17 |
| davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr | 874.674,18 | 984.054,17 |
| davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr | 14.673.596,19 | 13.414.666,00 |
| 5. Verbindlichkeiten gegenüber Kaufanwältern | 651.679,35 | 1.062.040,80 |
| davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr | 651.679,35 | 1.062.040,80 |
| 6. Verbindlichkeiten aus dem Grundstücksverkehr | 0,00 | 0,00 |
| davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr | 1.200.000,00 | 1.200.000,00 |
| 7. Verbindlichkeiten aus Bauverträgen | 1.200.000,00 | 1.200.000,00 |
| davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr | 1.635.223,91 | 1.438.921,98 |
| davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr | 130.978,15 | 361.938,40 |
| 8. Kauoptionen | 1.504.245,76 | 1.076.983,58 |
| davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr | 29.012,33 | 28.314,57 |
| davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr | 0,00 | 0,00 |
| 9. Verbindlichkeiten aus der Hausbewirtschaftung | 29.012,33 | 28.314,57 |
| davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr | 16.790.409,62 | 15.647.452,12 |
| davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr | 1.656.315,06 | 861.348,29 |
| 10. Verrechnung aus der Hausbewirtschaftung | 15.134.094,56 | 14.786.103,83 |
| davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr | 1.999.439,15 | 1.452.701,16 |
| davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr | 1.516.984,80 | 1.066.484,41 |
| 11. Verbindlichkeiten aus der Betreuungstätigkeit | 482.454,35 | 386.216,75 |
| davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr | 2.531.410,13 | 733.546,09 |
| davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr | 2.393.084,54 | 636.040,97 |
| 12. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten | 138.325,59 | 97.505,12 |
| davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr | 10.781.622,78 | 10.358.085,66 |
| davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr | 0,00 | 0,00 |
| 13. Verbindlichkeiten gegenüber verbundene Unternehmen | 10.781.622,78 | 10.358.085,66 |
| davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr | 4.582.897,93 | 1.513.920,17 |
| davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr | 4.582.897,93 | 1.513.920,17 |
| 14. sonstige Verbindlichkeiten | 0,00 | 0,00 |
| davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr | 1.681.403,53 | 1.910.718,54 |
| davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr | 1.123.408,04 | 1.360.197,47 |
| davon im Rahmen der sozialen Sicherheit € 205.502,45 (2022: € 190.259,43) | 557.995,49 | 550.521,07 |
| | 410.594.780,30 | 451.719.174,56 |
| Summe Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr | 27.840.772,66 | 22.044.052,91 |
| Summe Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr | 382.754.007,64 | 362.675.121,65 |
| | 596.188.894,96 | 633.328.514,03 |
| Unter dem Bilanzstrich: | | |
| Haftungsverhältnisse gem. § 199 UGB | 6.797.860,22 | 3.991.033,84 |
| Sonstige finanzielle Verpflichtungen gem. § 237 Abs. 1 Z 2 UGB | 18.509.238,84 | 17.891.294,99 |

| | | Geschäftsjahr | vorangegangenes Geschäftsjahr |
|------------|--|----------------|-------------------------------|
| 1. | Umsatzerlöse | | |
| a) | Mieten/Nutzungsentgelte | 33.818.143,46 | 30.755.064,93 |
| b) | Verwohnung der Finanzierungsbeiträge | 750.958,04 | 887.214,50 |
| c) | Zuschüsse | 3.886.866,43 | 4.343.730,79 |
| d) | aus Sondereinrichtungen | 82.200,00 | 100.000,00 |
| e) | aus der Betreuungstätigkeit | 9.601.911,99 | 10.845.035,71 |
| f) | aus sonstigen Betriebsleistungen | 96.441,14 | 131.128,89 |
| g) | aus dem Verkauf von Grundstücken | 33.393.902,38 | 157.067,81 |
| | - davon aus dem Verkauf von bebauten Grundstücken des Umlaufvermögens | 1.403.147,49 | |
| | - davon aus dem Verkauf von bebauten Grundstücken des Anlagevermögens nachträglicher Übertragung in das Eigentum | 31.990.754,89 | |
| h) | übrige | 125.346,64 | 104.985,86 |
| | | 81.755.770,08 | 47.324.228,49 |
| 2. | aktivierte Eigenleistungen | 843.593,04 | 639.968,42 |
| 3. | sonstige betriebliche Erträge | | |
| a) | Erträge aus dem Abgang vom Anlagevermögen mit Ausnahme der Finanzanlagen | 358.560,22 | 5.952.028,65 |
| b) | Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen | 46.035,82 | 51.043,24 |
| c) | Erträge aus der Verrechnung Hausbewirtschaftung | 9.295.988,05 | 9.450.099,59 |
| d) | übrige | 263.453,95 | 318.875,12 |
| | | 9.964.038,04 | 15.772.046,60 |
| 4. | verrechenbare Kapitalkosten | -6.944.053,63 | -2.995.965,97 |
| 5. | Instandhaltungskosten | -10.770.956,31 | -9.500.219,43 |
| 6. | Personalaufwand | | |
| a) | Löhne | -27.063,92 | -25.717,19 |
| b) | Gehälter | -7.880.297,54 | -6.776.886,89 |
| c) | Soziale Aufwendungen, davon: | -2.546.506,33 | -2.203.705,18 |
| ca) | Aufwendungen für Abfertigungen und Leistungen an betriebliche Mitarbeitervorsorgekassen | -511.514,47 | -343.337,22 |
| cb) | Aufwendungen für gesetzliche vorgeschriebene Sozialabgaben sowie vom Entgelt abhängige Abgaben und Pflichtbeiträge | -1.801.554,83 | -1.658.238,61 |
| d) | Kosten der Organe | -1.226.949,66 | -1.053.349,19 |
| | | -11.680.817,45 | -10.059.658,45 |
| 7. | Abschreibungen | | |
| a) | auf Sachanlagen, davon außerplanmäßige Abschreibungen € 0,00 (2022: € 0,00) | -9.513.018,97 | -9.718.127,79 |
| b) | auf Gegenstände des Umlaufvermögens, soweit diese die im Unternehmen üblichen Abschreibungen überschreiten | -37.896,55 | -134.912,35 |
| | | -9.550.915,52 | -9.853.040,14 |
| 8. | Betriebskosten | -10.906.771,84 | -9.684.688,15 |
| 9. | Aufwendungen für Sondereinrichtungen | -74.743,88 | -81.539,78 |
| 10. | Aufwendungen aus dem Verkauf von Grundstücken | -24.986.620,18 | -96.573,91 |
| | - davon aus dem Verkauf von bebauten Grundstücken des Umlaufvermögens | -1.037.267,84 | |
| | - davon aus dem Verkauf von bebauten Grundstücken des Anlagevermögens nachträglicher Übertragung in das Eigentum | -23.949.352,34 | |
| 11. | sonstige betriebliche Aufwendungen | | |
| a) | Aufwendungen aus der Verrechnung Hausbewirtschaftung | -5.658.347,64 | -6.671.118,87 |
| b) | sonstiger Verwaltungsaufwand | -5.165.289,90 | -4.480.600,46 |
| c) | übrige | -927.565,24 | -500.288,00 |
| | | -11.751.202,78 | -11.652.007,33 |
| 12. | Zwischensumme 1. - 11. | 5.897.319,57 | 9.812.550,35 |
| 13. | Erträge aus Beteiligungen | 0,00 | 55,52 |
| 14. | Erträge aus anderen Wertpapieren | 2.136,40 | 597,80 |
| 15. | sonstige Zinsen und ähnliche Erträge, davon aus verbundenen Unternehmen € 95.264,73 (2022: € 225.653,84) | 95.570,55 | 226.143,85 |
| 16. | Zinsen und ähnliche Aufwendungen | -2.943.379,81 | -972.760,69 |
| 17. | Zwischensumme 13. - 16. | -2.845.672,86 | -745.963,52 |
| 18. | Ergebnis vor/nach Steuern 12. u. 17. | 3.051.646,71 | 9.066.586,83 |
| 19. | Jahresüberschuss | 3.051.646,71 | 9.066.586,83 |
| 20. | Auflösung (Zuweisung) zu Gewinnrücklagen | 1.386.459,89 | -1.224.178,25 |
| 21. | Bilanzgewinn | 4.438.106,60 | 7.842.408,58 |

ANHANG
zum Jahresabschluss 2023 der
FRIEDEN gemeinnützige Bau- und Siedlungsgenossenschaft m. b. H.
1130 Wien, Hietzinger Hauptstraße 119

1. BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

1.1. Allgemeine Grundsätze

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 Positionen des Jahresabschlusses wurden gemäß § 23 WGG und der dazu erlassenen Verordnung vorgenommen.

Schätzungen beruhen auf einer umsichtigen Beurteilung. Soweit statistisch ermittelbare Erfahrungen aus gleich gelagerten Sachverhalten vorhanden sind, hat das Unternehmen diese bei Schätzungen berücksichtigt.

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

1.2. Anlagevermögen

1.2.1. Immaterielle Vermögensgegenstände

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

Die planmäßigen Abschreibungen wurden linear vorgenommen.

Der planmäßigen Abschreibung der genutzten Bestandsrechte und ähnlichen Rechten wurde eine Nutzungsdauer von 15 Jahren zugrunde gelegt, bei Software-Lizenzen beträgt die zugrunde gelegte Nutzungsdauer 4 Jahre.

1.2.2. Sachanlagevermögen

Das abnutzbare Sachanlagevermögen wurde zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten bewertet, die um die planmäßigen Abschreibungen vermindert werden. In der Entwicklung des Anlagevermögens werden sie als Zu- und Abgang dargestellt.

Die planmäßigen Abschreibungen der Bauten wurden linear der voraussichtlichen Nutzungsdauer entsprechend vorgenommen und werden iHv 2 % der um die Zuschüsse verminderten Herstellungskosten berechnet bzw. werden Baurechtsobjekte linear über die Nutzungsdauer des Baurechtes verteilt abgeschrieben.

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

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

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

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

1.3. Finanzanlagen

Das Finanzanlagevermögen wurde zu Anschaffungskosten bewertet.

1.4. Zur Veräußerung bestimmte Sachanlagen

Die Bewertung der unbebauten Verkaufsgrundstücke und Erwerbshäuser erfolgte zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten.

1.5. 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.

1.6. Aktive Rechnungsabgrenzungsposten

Die Rechnungsabgrenzungsposten betreffen vor allem die Indexierung der Finanzierungsbeiträge zum 31.12.2000 (Sonderposten gemäß § 39 Abs 28 WGG). Dieser Rechnungsabgrenzungsposten hat den Charakter einer gesetzlich angeordneten Bilanzierungshilfe und wird grundsätzlich mit 1 % des zum 31.12.2000 erfassten Aufwertungsbetrages (analog zu den entsprechenden Finanzierungsbeiträgen) aufgelöst. Weiters sind Zuschussabgrenzungen erfasst.

1.7. Zweckgebundene Rücklage für Kostendeckung

Die Differenz zwischen der Abschreibung der Baukosten und der Tilgung der Baudarlehen wird der zweckgebundenen Rücklage für Kostendeckung zugeführt bzw. entnommen.

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).

In der Folge ist ein positiver Saldo aus Mehrtilgungen von Fremdfinanzierungen für Bau- und Baunebenkosten gemäß § 13 (2) WGG – soweit im Jahresüberschuss gedeckt – einer objektbezogenen zweckgebundenen gesetzlichen Rücklage („zweckgebundene Rücklage für Kostendeckung“) in den Gewinnrücklagen zuzuführen.

Nach Auslaufen der Fremdfinanzierung eines Objektes ist die „zweckgebundene Rücklage für Kostendeckung“ in Höhe der jährlichen anteiligen Abschreibung aufzulösen. Sie darf nicht zu einer Kapitalberichtigung herangezogen werden.

1.8. Rückstellungen

Rückstellungen sind mit dem Erfüllungsbetrag, der bestmöglich geschätzt wurde, angesetzt.

1.8.1. Rückstellungen für Anwartschaften auf Abfertigungen und Rückstellungen für ähnliche Verpflichtungen

Die Abfertigungsrückstellungen und die Rückstellung für Jubiläumsgelder wurden nach anerkannten finanzmathematischen Grundsätzen auf Basis eines Rechnungszinssatzes von 1,74 % (Vorjahr: 1,44 %) ermittelt. Die künftigen jährlichen Erhöhungen der Bezüge wurden mit 3,43 % (Vorjahr: 2,32 %) berücksichtigt. Als Pensionsalter wurde das früheste mögliche Anfallsalter für die Alterspension gemäß dem Pensionsharmonisierungsgesetz unter Berücksichtigung der Übergangsregelungen der Berechnung zugrunde gelegt. Ein Fluktuationsabschlag wurde nicht berücksichtigt.

1.9. Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten wurden mit dem Erfüllungsbetrag angesetzt.

Die Verwohnung der Grundstücks- und Baukostenbeiträge wird mit 1 % p.a. vorgenommen. Bei den Baukostenfinanzierungsbeiträgen wird die Differenz zur höheren planmäßigen Abschreibung (2 %) durch Auflösung der zweckgebundenen Rücklage für Kostendeckung gedeckt, soweit eine solche aus Vorjahren besteht. Andernfalls bleibt sie verlustwirksam. Die Verwohnung der Grundkostenfinanzierungsbeiträge wird als Gewinn ausgewiesen.

1.10. Änderungen von Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

Neben der Vermietung insbesondere von Wohnungen, Geschäftslokalen, Abstellplätzen und Garagen (Immobilien) veräußert die Genossenschaft solche Objekte regelmäßig im Rahmen der Geschäftstätigkeit unmittelbar nach Herstellung und auch nachträglich nach vorheriger Vermietung gem. den entsprechenden gesetzlichen Regelungen. Die Genossenschaft verfolgt ein „duales Geschäftsmodell“ mit Immobilienvermietungen und Immobilienverkauf, wobei regelmäßig vorerst vermietete Immobilien in der Folge auch verkauft werden. Diese Immobilien, die entweder aus dem Umlauf- oder aus dem Anlagevermögen verkauft werden, sind als „Produkte“ im Sinne des § 189a Z5 UGB zu qualifizieren und daher die Erlöse aus dem Verkauf als Umsatzerlöse darzustellen. Die Erlöse werden daher in der GuV im Posten 1.g. (Umsatzerlöse aus dem Verkauf von Grundstücken) und die dazugehörigen Aufwendungen im Posten 10. (Aufwendungen aus dem Verkauf von Grundstücken) ausgewiesen.

Ab dem Jahr 2023 werden die Verkäufe des Anlagevermögens nicht mehr saldiert unter 3.a „sonstige Erträge aus dem Abgang vom Anlagevermögen mit Ausnahme der Finanzanlagen“ dargestellt, sondern die Erlöse unter 1.g „Umsatzerlöse aus dem Verkauf von Grundstücken“ und die Aufwendungen unter den Posten 10. „Aufwendungen aus dem Verkauf von Grundstücken“ angeführt. Durch diese Abweichung ist eine Vergleichbarkeit mit dem Vorjahr im Jahr 2023 nicht möglich.

Auf den Jahresabschluss werden die Rechnungslegungsbestimmungen in der geltenden Fassung (RÄG 2014) angewendet.

2. ERLÄUTERUNGEN DER BILANZ UND DER GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

2.1. Erläuterungen zur Bilanz

2.1.1. Anlagevermögen

2.1.1.1. 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.

Der Grundwert der bebauten Grundstücke beträgt € 48.141.149,16 (Vorjahr: € 49.955.643,37)

2.1.1.2. Aktivierte Zinsen und ähnliche Aufwendungen

In den Herstellungskosten der selbst erstellten Anlagen wurde im laufenden Geschäftsjahr ein Betrag in Höhe von € 300.685,98 (Vorjahr: € 29.260,38) an Zinsen und ähnlichen Aufwendungen aktiviert.

2.1.1.3. Anteile an verbundenen Unternehmen, Beteiligungen

Der Konzernabschluss des Mutterunternehmens Gemeinnützige Bau- und Siedlungsgenossenschaft FRIEDEN registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung mit Sitz in Wien wird beim Firmenbuch Wien offengelegt.

Gegenüber dem Niederösterreichischen Friedenswerk sowie dem Tiroler Friedenswerk (seit 27.05.2012) besteht seitens der Baugenossenschaft Frieden eine uneingeschränkte Patronatserklärung, welche die erforderliche Liquidität für beide Tochterunternehmen zur Besorgung der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit jederzeit gewährleistet.

| Name und Sitz | Anteil in % | Eigenkapital | Jahresüberschuss Jahresfehlbetrag | Geschäftsjahr |
|--|-------------|----------------|--------------------------------------|---------------|
| Gemeinnützige Wohn- und Siedlungs-gesellschaft Schönere Zukunft Gesellschaft m.b.H. 3100 St. Pölten, Schießstattring 37a | 20 | 130.482.239,29 | 5.401.437,00 | 2022 |
| Niederösterreichisches Friedenswerk Gemeinnützige Siedlungsgesellschaft mbH 2351 Wr. Neudorf, Mühlfeldgasse 22 | 99,99 | 54.204.585,72 | 1.391.610,86 | 2022 |
| Tiroler Friedenswerk Gemeinnützige Siedlungs- gesellschaft mbH 6063 Rum, Siemensstraße 24a | 100 | 23.089.974,49 | 2.070.466,20 | 2022 |
| Bewirtschaftungsgesellschaft Trazerberg Ges. m. b. H. 1130 Wien, Hietzinger Hauptstraße 119 | 60 | 4.958.503,03 | 38.129,84 | 2022 |
| Sauber-Rein-Zu-Frieden GmbH 1130 Wien, Hietzinger Hauptstraße 119 | 100 | 6.172.247,44 | 402.125,60 | 2022 |
| Frieden Informatik GmbH 1130 Wien, Hietzinger Hauptstraße 119 | 100 | 499.011,27 | 202.705,79 | 2022 |

Anlagenspiegel gem § 226 Abs 1 UGB

| | Anschaffungs- und Herstellungskosten | | | | | | | | | | kumulierte Abschreibungen | | | | | Nettobuchwerte | |
|--|--------------------------------------|----------------------|-------------------|---------------|----------------------|-----------------------|-----------------------|------------------|----------------|---------------------|---------------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----|----------------|--|
| | Stand am | davon | | | Umbu- | Stand am | Stand am | Zugänge | | | Abschreibungen (+) | Stand am | Buchwert | Buchwert | | | |
| | 01.01.2023 | Zugänge | Zinsen | chungen | Abgänge | 31.12.2023 | 01.01.2023 | EUR | EUR | EUR | (Zuschreibungen (-)) | 31.12.2023 | 31.12.2023 | 01.01.2023 | EUR | EUR | |
| I. Immaterielle Vermögensgegenstände | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| I.1. Bestandsrechte und ähnliche Rechte | 15.571.880,96 | 2.332.935,23 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 17.904.816,19 | 11.734.103,36 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 1.911.710,67 | 13.645.814,03 | 4.259.002,16 | 3.837.777,60 | | | |
| | 15.571.880,96 | 2.332.935,23 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 17.904.816,19 | 11.734.103,36 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 1.911.710,67 | 13.645.814,03 | 4.259.002,16 | 3.837.777,60 | | | |
| II. Sachanlagen: | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| II.1. unbebaute Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte; | 120.298.349,72 | -939.951,36 | 0,00 | -2.235.809,19 | 23.724.039,78 | 93.398.549,39 | 340.690,35 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 340.690,35 | 93.057.859,04 | 119.957.659,37 | | | |
| II.2. Wohngebäude; | 333.595.971,19 | 22.748,10 | 0,00 | 75.073.065,04 | 0,00 | 258.545.654,25 | 100.718.797,48 | 15.910,41 | -13.770.103,59 | 7.653,20 | 4.501.333,70 | 91.458.284,80 | 167.087.369,45 | 232.877.173,71 | | | |
| II.3. unternehmenseigenes Miteigentum; | 167.866.686,13 | 0,00 | 0,00 | 82.270.933,67 | 30.625.252,90 | 219.512.366,90 | 55.499.735,70 | 0,00 | 14.388.244,40 | 6.533.803,32 | 4.331.056,30 | 67.685.231,08 | 151.827.133,82 | 112.386.950,43 | | | |
| II.4. sonstige Gebäude; | 269.094,22 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 269.094,22 | 195.216,39 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 1.520,66 | 196.737,05 | 72.357,17 | 73.877,83 | | | |
| II.5. nicht abgerechnete Bauten; | 53.569.342,64 | 13.702.373,06 | 300.685,98 | -3.253.227,53 | 0,00 | 64.018.488,17 | 1.362.967,93 | 0,00 | -618.140,81 | 0,00 | 670.851,10 | 1.415.678,22 | 62.602.809,95 | 52.206.374,71 | | | |
| II.6. Bauvorbereitungskosten; | 3.107.993,24 | 900.024,35 | 0,00 | -2.012.094,90 | 0,00 | 1.995.932,69 | 91.564,85 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 91.564,85 | 1.904.357,84 | 3.016.428,39 | | | |
| II.7. Betriebs- und Geschäftsausstattung; | 3.026.123,03 | 97.035,86 | 0,00 | 0,00 | 1.131.485,11 | 1.991.673,78 | 2.853.729,37 | 0,00 | 0,00 | 1.131.171,21 | 81.576,33 | 1.804.134,49 | 187.539,29 | 172.399,66 | | | |
| II.8. sonstige Sachanlagen; | 2.667.554,12 | 0,00 | 0,00 | 303.262,99 | 0,00 | 2.970.817,11 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 2.970.817,11 | 2.667.554,12 | | | |
| | 684.401.114,29 | 18.782.230,01 | 300.685,98 | -0,00 | 55.480.777,79 | 642.702.566,51 | 161.062.702,07 | 15.910,41 | 0,00 | 7.672.627,73 | 9.586.338,09 | 162.992.322,84 | 479.710.243,67 | 523.398.412,32 | | | |
| III. Finanzanlagen: | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| III.1. Anteile an verbundenen Unternehmen; | 37.493.055,78 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 37.493.055,78 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 37.493.055,78 | 37.493.055,78 | | | |
| III.2. Beteiligungen; | 1.586,18 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 1.586,18 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 1.586,18 | 1.586,18 | | | |
| III.3. Wertpapiere (Wertrechte) des Anlagevermögens; | 1.195,48 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 1.195,48 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 1.195,48 | 1.195,48 | | | |
| | 37.495.837,44 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 37.495.837,44 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 37.495.837,44 | 37.495.837,44 | | | |
| Gesamtsumme | 737.468.832,69 | 18.115.165,24 | 300.685,98 | -0,00 | 55.480.777,79 | 698.103.220,14 | 172.796.805,43 | 15.910,41 | 0,00 | 7.672.627,73 | 11.498.048,76 | 176.538.136,87 | 521.465.083,27 | 564.672.027,26 | | | |

Grundwert der bebauten Grundstücke

48.141.149,16 49.955.643,37

2.1.2. Umlaufvermögen

2.1.2.1. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Aufgliederung: Siehe Beilage Forderungsspiegel

Die Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen betreffen zur Gänze sonstige Forderungen. In den übrigen Bilanzposten sind keine Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen enthalten.

In den sonstigen Forderungen sind Erträge in der Höhe von € 98.640,00 (Vorjahr: € 120.000,00) enthalten, welche erst nach dem Abschlussstichtag zahlungswirksam werden.

2.1.3. Eigenkapital

Entwicklung des Mitgliederstandes, der Geschäftsanteile und der darauf entfallenden Haftsummen:

| | <u>Mitglieder</u> | <u>Geschäftsanteile</u> | <u>Haftsummen</u> |
|------------------|-------------------|-------------------------|-------------------|
| Stand 1.1.2023 | 19.222 | 54.346 | 7.855.823,82 |
| Zugang | 367 | 1.102 | 167.328,00 |
| Abgang | -200 | -638 | -88.128,00 |
| Stand 31.12.2023 | 19.389 | 54.810 | 7.935.023,82 |
| | | | |

2.1.3.1. Zweckgebundene Rücklage für Kostendeckung

Infolge des RÄG 2014 ist 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 zuzuführen. Dieser Saldo belief sich im Berichtsjahr auf € 1.386.459,89 (Vorjahr: € 1.224.178,25). Die Entwicklung der „zweckgebundenen Rücklage für Kostendeckung“ ist im beiliegenden „Gewinnrücklagenpiegel“ dargestellt. Nach Auslaufen der Fremdfinanzierung eines Objektes ist die „zweckgebundene Rücklage für Kostendeckung“ in Höhe der jährlichen anteiligen Abschreibung aufzulösen. Die darf nicht zu einer Kapitalberichtigung herangezogen werden. Aufgliederung siehe Gewinnrücklagenpiegel.

Forderungsspiegel

2023

| Bilanz-position | Bezeichnung der Forderung | Gesamtbetrag | davon mit einer Restlaufzeit von mehr als ein Jahr | davon wechselmäßig verbrieft | abgezogene Wertberichtigungen | abgezogene Pauschal-Wertberichtigungen |
|-----------------------------|--|--|--|------------------------------|--|--|
| A.B. III.1 | Forderungen aus dem Grundstücksverkehr (Vorjahr) | 12.009.998,44 (8.235.009,01) | 6.189,21 (6.335,44) | 0,00 (0,00) | 0,00 (0,00) | 0,00 (0,00) |
| A.B.II.2 | Forderungen aus der Hausbewirtschaftung (Vorjahr) | 1.230.299,97 (1.220.806,38) | 0,00 (0,00) | 0,00 (0,00) | -72.437,38 (-62.185,40) | 0,00 (0,00) |
| A.B.II.3 | Verrechnung aus der Hausbewirtschaftung (Vorjahr) | 35.144.687,04 (31.065.529,77) | 30.866.965,56 (28.613.193,03) | 0,00 (0,00) | -2.116.318,72 (-2.078.422,17) | 0,00 (0,00) |
| A.B.II.4 | Forderung aus der Betreuungstätigkeit (Vorjahr) | 1.011.658,94 (900.848,35) | 0,00 (0,00) | 0,00 (0,00) | 0,00 (0,00) | 0,00 (0,00) |
| A.B.II.5 | Forderung gegenüber verbundene Unternehmen (Vorjahr) | 3.894.582,30 (5.660.159,21) | 0,00 (300.000,00) | 0,00 (0,00) | 0,00 (0,00) | 0,00 (0,00) |
| A.B.II.6 | Forderungen gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht (Vorjahr) | 478.220,93 (598.084,21) | 0,00 (0,00) | 0,00 (0,00) | 0,00 (0,00) | 0,00 (0,00) |
| A.B.II.7 | sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände (Vorjahr) | 894.415,10 (939.129,54) | 87.947,09 (70.981,29) | 0,00 (0,00) | 0,00 (0,00) | 0,00 (0,00) |
| Gesamt (Vorjahr) | | 54.663.862,72 (48.619.566,47) | 30.961.101,86 (28.990.509,76) | 0,00 (0,00) | -2.188.756,10 (-2.140.607,57) | 0,00 (0,00) |

Gewinnrücklagenspiegel gemäß § 10 Abs 6 WGG iVm § 222 Abs 2 UGB

| Posten | Stand 1.1.2023 | erfolgsneutrale Umbuchungen | Zwischensumme | Zuweisung zweckgebundene Rücklage für Kostendeckung | | Auflösung zweckgebundene Rücklage für Kostendeckung | | | | erfolgswirksame Bewegungen außerhalb der zweckgebundenen Rücklage | Stand 31.12.2023 |
|---|-----------------|-----------------------------|-----------------|--|-------------------------|---|-----------------------|-------------------------------|---------------------------|---|------------------|
| | | | | Zuweisung Mehrtilgung | Auflösung Mindertilgung | Zuweisung Mindertilgung | Auflösung Mehrtilgung | Auflösung abgegangene Anlagen | Summe Rücklagenbewegungen | | |
| Gewinnrücklagen | | | | | | | | | | | |
| 1. zweckgebundene Rücklage für Kostendeckung: (+) Mehrtilgung/(-) Mindertilgung | | | | | | | | | | | |
| Mehrtilgung | +50.293.128,00 | +0,00 | +50.293.128,00 | +2.559.536,23 | +0,00 | +0,00 | -1.981.650,05 | -1.845.531,78 | -1.267.645,60 | +0,00 | +49.025.482,40 |
| Mindertilgung | -2.845.322,40 | +0,00 | -2.845.322,40 | +0,00 | +1.884.297,12 | -2.036.630,21 | +0,00 | +33.518,80 | -118.814,29 | +0,00 | -2.964.136,69 |
| Zwischensumme Pt 1. | +47.447.805,60 | +0,00 | +47.447.805,60 | +2.559.536,23 | +1.884.297,12 | -2.036.630,21 | -1.981.650,05 | -1.812.012,98 | -1.386.459,89 | +0,00 | +46.061.345,71 |
| 2. satzungsmäßige Rücklage | +11.586.397,74 | +784.240,86 | +12.370.638,60 | +0,00 | +0,00 | +0,00 | +0,00 | +0,00 | +0,00 | +0,00 | +12.370.638,60 |
| 3. andere Rücklagen | +105.296.362,58 | +7.058.167,72 | +112.354.530,30 | +0,00 | +0,00 | +0,00 | +0,00 | +0,00 | +0,00 | +0,00 | +112.354.530,30 |
| Summe Gewinnrücklagen | +164.330.565,92 | +7.842.408,58 | +172.172.974,50 | +2.559.536,23 | +1.884.297,12 | -2.036.630,21 | -1.981.650,05 | -1.812.012,98 | -1.386.459,89 | +0,00 | +170.786.514,61 |
| | | | | Zuweisung (-) / Auflösung (+) Gewinnrücklagen laut Gewinn- und Verlustrechnung | | | | -1.386.459,89 | +0,00 | +0,00 | -1.386.459,89 |
| Bilanzgewinn | +7.842.408,58 | -7.842.408,58 | +0,00 | +0,00 | +0,00 | +0,00 | +0,00 | +0,00 | +0,00 | +4.438.106,60 | +4.438.106,60 |

Gewinnrücklagenspiegel gemäß § 10 Abs 6 WGG iVm § 222 Abs 2 UGB

| Posten | Stand 1.1.2022 | erfolgsneutrale Umbuchungen | Zwischensumme | Zuweisung zweckgebundene Rücklage für Kostendeckung | | Auflösung zweckgebundene Rücklage für Kostendeckung | | | | erfolgswirksame Bewegungen außerhalb der zweckgebundenen Rücklage | Stand 31.12.2022 |
|---|-----------------|-----------------------------|-----------------|--|-------------------------|---|-----------------------|-------------------------------|---------------------------|---|------------------|
| | | | | Zuweisung Mehrtilgung | Auflösung Mindertilgung | Zuweisung Mindertilgung | Auflösung Mehrtilgung | Auflösung abgegangene Anlagen | Summe Rücklagenbewegungen | | |
| Gewinnrücklagen | | | | | | | | | | | |
| 1. zweckgebundene Rücklage für Kostendeckung: (+) Mehrtilgung/(-) Mindertilgung | | | | | | | | | | | |
| Mehrtilgung | +48.895.901,79 | +0,00 | +48.895.901,79 | +4.521.030,36 | +0,00 | +0,00 | -1.120.742,88 | -2.003.061,27 | +1.397.226,21 | +0,00 | +50.293.128,00 |
| Mindertilgung | -2.672.274,44 | +0,00 | -2.672.274,44 | +0,00 | +1.114.704,32 | -1.306.686,10 | +0,00 | +18.933,82 | -173.047,96 | +0,00 | -2.845.322,40 |
| Zwischensumme Pt 1. | +46.223.627,35 | +0,00 | +46.223.627,35 | +4.521.030,36 | +1.114.704,32 | -1.306.686,10 | -1.120.742,88 | -1.984.127,45 | +1.224.178,25 | +0,00 | +47.447.805,60 |
| 2. satzungsmäßige Rücklage | +10.502.778,12 | +1.083.619,62 | +11.586.397,74 | +0,00 | +0,00 | +0,00 | +0,00 | +0,00 | +0,00 | +0,00 | +11.586.397,74 |
| 3. andere Rücklagen | +95.543.785,99 | +9.752.576,59 | +105.296.362,58 | +0,00 | +0,00 | +0,00 | +0,00 | +0,00 | +0,00 | +0,00 | +105.296.362,58 |
| Summe Gewinnrücklagen | +152.270.191,46 | +10.836.196,21 | +163.106.387,67 | +4.521.030,36 | +1.114.704,32 | -1.306.686,10 | -1.120.742,88 | -1.984.127,45 | +1.224.178,25 | +0,00 | +164.330.565,92 |
| | | | | Zuweisung (-) / Auflösung (+) Gewinnrücklagen laut Gewinn- und Verlustrechnung | | | | +1.224.178,25 | +0,00 | +0,00 | +1.224.178,25 |
| Bilanzgewinn | +10.836.196,21 | -10.836.196,21 | +0,00 | +0,00 | +0,00 | +0,00 | +0,00 | +0,00 | +0,00 | +7.842.408,58 | +7.842.408,58 |

2.1.4. Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen betreffen mit € 120.000,00 (Vorjahr: € 110.000,00) Prüfungskosten inklusive Wertgebühr, mit € 549.700,00 (Vorjahr: € 496.300,00) Bilanzgelder, mit € 1.140.780,79 (Vorjahr: € 853.421,35) nicht verbrauchte Urlaube, mit € 711.744,01 (Vorjahr: € 632.057,97) Jubiläumsgelder und mit € 0,00 (Vorjahr: € 38.200,00) Rechts- und Beratungskosten.

2.1.4.1. Steuerabgrenzungen

Steuerabgrenzungen nach § 198 Abs 9 und 10 UGB waren nicht erforderlich.

2.1.5. Verbindlichkeiten

Siehe Beilage Verbindlichkeitsspiegel.

In den Posten Verbindlichkeiten aus der Hausbewirtschaftung und sonstige Verbindlichkeiten sind Aufwendungen iHv € 985.731,00 (Vorjahr: € 401.902,00) enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag zahlungswirksam werden.

Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen betreffen zur Gänze sonstige Verbindlichkeiten.

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

| | Art der dinglichen Sicherung | Betrag in € |
|---|------------------------------|--|
| Darlehen zur Grundstücks- und Baukostenfinanzierung | Pfandrecht | 251.833.666,65 (Vorjahr 268.978.595,41) |
| Zwischekredit für Grundstücksfinanzierung | Pfandrecht | 40.000.000,00 (Vorjahr 67.000.000,00) |
| Darlehen sonstiger Art | Pfandrecht | 15.548.270,37 (Vorjahr 14.398.720,17) |
| gesamt laufendes Jahr gesamt Vorjahr | | 307.381.937,02 (Vorjahr 350.377.315,58) |

2.1.6.1. Haftungsverhältnisse gemäß § 199 UGB

Die Haftungsverhältnisse betragen € 6.797.860,22 (Vorjahr: € 3.991.033,84) und betreffen aushaltende Darlehen für bereits übereignete Erwerbshäuser, für die noch keine Freilassungserklärungen vorliegen.

Verbindlichkeitsspiegel

2023

| Bilanz-position | Bezeichnung der Verbindlichkeit | Gesamtbetrag | davon Restlaufzeit bis zu 1 Jahr | davon Restlaufzeit zwischen 1 bis 5 Jahren | davon Restlaufzeit mehr als 5 Jahre | davon dinglich besichert | Art der Sicherheit |
|-------------------------|--|---|---|---|---|---|--------------------|
| P.D.1 | Darlehen zur Grundstücks- u. Baukostenfin. (Vorjahr) | - 251.833.666,65 (-268.978.595,41) | - 8.910.750,61 (-11.198.028,23) | - 31.938.539,54 (-40.913.118,1) | - 210.984.376,50 (-216.867.449,08) | - 251.833.666,65 (-268.978.595,41) | Pfandrecht |
| P.D.2 | Finanzierungsbeiträge der Wohnungswerber (Vorjahr) | - 61.329.744,55 (-65.996.157,89) | | | - 61.329.744,55 (-65.996.157,89) | | |
| P.D.3 | Zwischenkredit für Grundstücksfinanzierung (Vorjahr) | - 40.000.000,00 (-67.000.000,00) | - 6.000.000,00 (-3.000.000,00) | - 24.000.000,00 (-12.000.000,00) | - 10.000.000,00 (-52.000.000,00) | - 40.000.000,00 (-67.000.000,00) | Pfandrecht |
| P.D.4 | Darlehen sonstiger Art (Vorjahr) | - 15.548.270,37 (-14.398.720,17) | - 874.674,18 (-984.054,17) | - 4.164.252,84 (-4.558.126,08) | - 10.509.343,35 (-8.856.539,92) | - 15.548.270,37 (-14.398.720,17) | Pfandrecht |
| P.D.5 | Verbindlichkeiten gegenüber Kaufanwärtern (Vorjahr) | - 651.679,35 (-1.062.040,8) | - 651.679,35 (-1.062.040,80) | | | | |
| P.D.6 | Verbindlichkeiten aus dem Grundstücksverkehr (Vorjahr) | - 1.200.000,00 (-1.200.000,0) | | - 1.200.000,00 (-1.200.000,0) | | | |
| P.D.7 | Verbindlichkeiten aus Bauverträgen (Vorjahr) | - 1.635.223,91 (-1.438.921,98) | - 130.978,15 (-361.938,4) | - 1.504.245,76 (-1.076.983,58) | | | |
| P.D.8 | Kautionen (Vorjahr) | - 29.012,33 (-28.314,57) | | - 29.012,33 (-28.314,57) | | | |
| P.D.9 | Verbindlichkeiten aus der Hausbewirtschaftung (Vorjahr) | - 16.790.409,62 (-15.647.452,12) | - 1.656.315,06 (-861.348,29) | | - 15.134.094,56 (0,00) (-14.786.103,83) | | |
| P.D.10 | Verrechnung aus der Hausbewirtschaftung (Vorjahr) | - 1.999.439,15 (-1.452.701,16) | - 1.516.984,80 (-1.066.484,41) | - 482.454,35 (-386.216,75) | | | |
| P.D.11 | Verbindlichkeiten a. d. Betreuungstätigkeit (Vorjahr) | - 2.531.410,13 (-733.546,09) | - 2.393.084,54 (-636.040,97) | - 138.325,59 (-97.505,12) | | | |
| P.D.12 | Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten (Vorjahr) | - 10.781.622,78 (-10.358.085,66) | | - 10.781.622,78 (0,00) (-10.358.085,66) | | | |
| P.D.13 | Verbindlichkeiten gegenüber verbundene Unternehmen (Vorjahr) | - 4.582.897,93 (-1.513.920,17) | - 4.582.897,93 (-1.513.920,17) | | - (0,00) | | |
| P.D.14 | sonstige Verbindlichkeiten (Vorjahr) | - 1.681.403,53 (-1.910.718,54) | - 1.123.408,04 (-1.360.197,47) | - 557.995,49 (-550.521,07) | | | |
| Gesamt (Vorjahr) | | - 410.594.780,30 (-451.719.174,56) | - 27.840.772,66 (-22.044.052,91) | - 74.796.448,68 (-71.168.870,93) | - 307.957.558,96 (-358.506.250,72) | - 307.381.937,02 (-350.377.315,58) | |

2.1.6.2. Sonstige finanzielle Verpflichtungen gemäß § 237 Abs. 1 Z 2 UGB

Sonstige finanzielle Verpflichtungen gemäß § 237 (1) Z 2 UGB bestehen aufgrund erhaltener bedingt rückzahlbarer Annuitätenzuschüsse gemäß der Niederösterreichischen Wohnbauförderung. Die Annuitätenzuschüsse werden im Jahr des Zuflusses als Umsatzerlöse (Posten Zuschüsse) ausgewiesen. In den Umsatzerlösen des Berichtsjahres sind bedingt rückzahlbare Annuitätenzuschüsse in Höhe von € 1.378.076,85 (Vorjahr: € 1.432.240,72) enthalten. Abzüglich der Abgänge aus Übereignungen von € 760.133,00 (Vorjahr € 579.883,26) betragen die daraus entstehenden finanziellen Verpflichtungen zum Ende des Berichtsjahres € 18.509.238,84 (Vorjahr: € 17.891.294,99).

2.1.6.3. Verpflichtungen aus der Nutzung von in der Bilanz nicht ausgewiesenen Sachanlagen

Der Gesamtbetrag der finanziellen Verpflichtungen aus der Nutzung von in der Bilanz nicht ausgewiesenen Sachanlagen für die folgenden fünf Jahre beläuft sich auf € 2.193.286,20 (Vorjahr: € 1.950.942,10) davon entfallen auf das nächste Geschäftsjahr € 438.657,24 (Vorjahr: € 390.188,42). Diese Verpflichtungen betreffen zur Gänze Baurechtszinsen.

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

Sonstige finanzielle Verpflichtungen gegenüber verbundenen Unternehmen, die nicht in der Bilanz ausgewiesen sind und auch nicht gemäß § 199 UGB anzugeben sind, bestehen (siehe Pkt 2.1.1.3).

Sonstige finanzielle Verpflichtungen, die nicht verbundene Unternehmen betreffen und nicht in der Bilanz ausgewiesen sind und auch nicht gemäß § 199 UGB anzugeben sind, bestehen nicht.

2.1.7. 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.

2.1.8. Geschäfte der Genossenschaft mit nahestehenden Unternehmen und Personen

Geschäfte mit nahestehenden Unternehmen und Personen zu marktunüblichen Konditionen wurden 2023 nicht getätigt.

2.1.9. Derivative Finanzinstrumente werden nicht verwendet.

2.2. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Es wird auf die Aufgliederung der Umsatzerlöse in der Gewinn- und Verlustrechnung verwiesen.

Die Umsätze wurden zur Gänze in Österreich erwirtschaftet.

Aus dem Abgang von Vermögensgegenständen des Anlagevermögens wurden Erträge in der Höhe von € 358.560,22 (Vorjahr: € 5.584.939,73) realisiert. Durch die veränderte Darstellung der Verkäufe unter 1g) „Umsatzerlöse aus dem Verkauf von bebauten Grundstücken des Anlagevermögens“ und 10. „Aufwendungen aus dem Verkauf von bebauten Grundstücken des Anlagevermögens“, ergibt sich ein Ertrag über € 8.041.402,55 für das Jahr 2023.

| Tätigkeitsbereich | Geschäftsjahr | Vorjahr |
|---------------------|---------------|---------------|
| Hausbewirtschaftung | 45.247.970,77 | 42.233.695,84 |
| Bautätigkeit | 2.658.633,69 | 4.045.000,25 |
| Grundstücksverkehr | 33.840.776,87 | 978.847,13 |
| Großinstandsetzung | 8.388,75 | 66.684,97 |
| gesamt | 81.755.770,08 | 47.324.228,49 |

Im Geschäftsjahr wurden außerplanmäßige Abschreibungen für Instandhaltungsvorlagen in der Höhe von € 37.896,55 (Vorjahr: € 134.912,35) vorgenommen.

2.2.1. Aufwendungen für Abfertigungen und Leistungen an betriebliche Mitarbeitervorsorgekassen

Im Posten Aufwendungen für Abfertigungen und Leistungen an betriebliche Mitarbeitervorsorgekassen sind Abfertigungsaufwendungen iHv € 413.237,89 (Vorjahr: € 257.637,86) enthalten. Der Rest betrifft Leistungen an die betriebliche Mitarbeitervorsorgekasse.

2.2.2. Auflösung und Zuweisung zu Gewinn Rücklagen

Siehe hierzu Tabelle unter Kapitel 2.1.3.

2.2.3. Aufwendungen für den Abschlussprüfer

Das auf das Geschäftsjahr entfallenden Honorar für die Prüfung des Jahresabschlusses und der Gebarung wird voraussichtlich rd. € 120.000,00 betragen (Vorjahr: rd. € 110.000,00). Dieses Honorar wurde 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 € 54.405,33 (Vorjahr: € 49.252,82) an den Revisionsverband geleistet, diese betreffen überwiegend den Verbandsbeitrag (Mitgliedsbeitrag). Honorare für andere Bestätigungsleistungen und Steuerberaterleistungen wurden an den Revisionsverband nicht bezahlt.

2.2.4. Zinsen und ähnliche Aufwendungen

In den Zinsaufwendungen in der Höhe von € 2.943.379,81 (Vorjahr € 972.760,69) sind Zinsen für eine teilweise Zwischenfinanzierung eines Grundstückes in Wien in Höhe von € 2.633.975,61 (Vorjahr: € 939.482,45) enthalten.

3. SONSTIGE ANGABEN

3.1. Organe und Arbeitnehmer der Genossenschaft

Im Geschäftsjahr oblag die Geschäftsführung dem Vorstand:

Der Vorstand erhielt für die Tätigkeit im Geschäftsjahr 2023. Bezüge iHv insgesamt € 811.038,85 (Vorjahr: € 761.538,27).

Die Genossenschaft hat 7 Prokuristen:

An Mitglieder der Geschäftsführung und des Aufsichtsrates wurden keine Vorschüsse und Kredite gewährt.

Im Geschäftsjahr waren folgende Personen als Aufsichtsräte tätig:

In den Aufsichtsrat delegierte Betriebsratsmitglieder

An Aufsichtsratsmitglieder wurden Vergütungen iHv insgesamt € 81.289,99 (Vorjahr: € 75.562,75) bezahlt.

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

| | Geschäftsjahr | Vorjahr |
|---------------------------|----------------------|----------------|
| Hausbesorger/Hausbetreuer | 86,50 | 94,5 |
| Angestellte | 118 | 113 |
| gesamt | 204,5 | 207,5 |

Die Aufwendungen für Abfertigungen und Pensionen setzen sich wie folgt zusammen:

| | Geschäftsjahr | Vorjahr |
|--|----------------------|-------------------|
| Vorstandsmitglieder | 103.706,94 | 47.036,93 |
| Leitende Angestellte und andere Arbeitnehmer | 511.514,47 | 343.337,22 |
| gesamt | 615.221,41 | 390.374,15 |

3.2. sonstige Erläuterungen

Sonstige Erläuterungen von besonderer Bedeutung sind keine zu nennen.

3.3. Vorgänge von besonderer Bedeutung nach dem Schluss des Geschäftsjahres

Nach dem Bilanzstichtag sind keine wesentlichen Ereignisse eingetreten.

3.4. Gewinnverwendungsvorschlag durch den Vorstand für 2023

Festgestellt wird, dass mit 31.12.2023 ein Bilanzgewinn von € 4.438.106,60 ausgewiesen wird.

Der Vorstand empfiehlt unter Beachtung des § 35 Abs 1 der Satzung folgende Gewinnverwendung zu beschließen:

Eine Dotierung der satzungsmäßigen Rücklage in Höhe von € 443.810,66 (10% des Bilanzgewinnes 2023) und den verbleibenden Gewinn in Höhe von € 3.994.295,94 den „anderen Rücklagen“ zuzuweisen.

Wien, 22.04.2024

Bestätigungsvermerk

Bericht zum Jahresabschluss

Prüfungsurteil

Ich habe den Jahresabschluss der Gemeinnützige Bau- und Siedlungsgenossenschaft FRIEDEN registrierte Genossenschaft 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 beigefügte Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften und vermittelt ein möglichst getreues Bild der Vermögens- und Finanzlage zum 31.12.2023 sowie der Ertragslage der Genossenschaft 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 Genossenschaft 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 zu Datum des Bestätigungsvermerkes erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für mein Prüfungsurteil zu diesem Datum zu dienen.

Hervorheben eines Sachverhaltes

Ich mache auf die Angabe unter 2.1.6.2. im Anhang des Jahresabschlusses aufmerksam, welche die sonstigen finanziellen Verpflichtungen gemäß § 237 Abs 1 Z 2 UGB beschreibt. Mein Prüfungsurteil ist nicht modifiziert in Bezug auf diesen Sachverhalt.

Verantwortlichkeiten der gesetzlichen Vertreter und des Prüfungsausschusses für den Jahresabschluss

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses und dafür, dass dieser in Übereinstimmung mit den österreichischen unternehmensrechtlichen Vorschriften und § 23 Abs 2 und 4 WGG ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft 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 Genossenschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen, Sachverhalte im Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit – sofern einschlägig – anzugeben, sowie dafür, den Rechnungslegungsgrund- satz der Fortführung der Unternehmenstätigkeit anzuwenden, es sei denn, die gesetzlichen Vertreter beabsichtigen, entweder die Genossenschaft zu liquidieren oder die Unternehmenstätigkeit einzustellen, oder haben keine realistische Alternative dazu.

Der Prüfungsausschuss ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungsle- gungsprozesses der Genossenschaft.

Verantwortlichkeiten des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlus- ses

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 Prü- fungsurteil beinhaltet. Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit den österreichischen Grund- sätzen 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 Grund- lage dieses Jahresabschlusses getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Nut- zern beeinflussen.

Als Teil einer Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit den österreichischen Grund- sätzen ordnungsmäßiger Abschlussprüfung, die die Anwendung der ISA erfordern, übe ich während der gesamten Abschlussprüfung pflichtgemäßes Ermessen aus und be- wahre 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 Genossenschaft 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 Genossenschaft 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 Genossenschaft 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 Prüfungsausschuss unter anderem über den geplanten Umfang und die geplante zeitliche Einteilung der Abschlussprüfung sowie über bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger bedeutsamer Mängel im internen Kontrollsysteem, die ich während meiner Abschlussprüfung erkenne, aus.

Bericht zum Lagebericht

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

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

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

Urteil

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

Erklärung

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

Wien, 19.09.2024

Verbandsprüfer