

**ÖSTERREICHISCHER VERBAND GEMEINNÜTZIGER
BAUVEREINIGUNGEN - REVISIONSVERBAND**

Mitgliedsnummer: W-139

A U S Z U G

gemäß § 28 Abs 8 WGG aus dem **Prüfungsbericht Nr. 12.492 vom 11.07.2024** über die regelmäßige gesetzliche Prüfung des Geschäftsjahres **2023** der

Donau-City - Wohnbau AG
Gemeinnützige Aktiengesellschaft

Leonard-Bernstein-Straße 4-6/3/1
1220 Wien

1. Ergebnis der Prüfung des Geschäftsjahres 2023:

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

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

2. a) Vorstand im Zeitpunkt der Prüfung:

b) Mitglieder des Aufsichtsrates im Zeitpunkt der Prüfung:

3. Die Vereinigung verwaltete zum Bilanzstichtag 31.12.2023 insgesamt 1.129 Wohnungen.

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

2021:	0
2022:	0
2023:	0

**ÖSTERREICHISCHER VERBAND GEMEINNÜTZIGER
BAUVEREINIGUNGEN - REVISIONSVERBAND**

Mitgliedsnummer: W-139

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

Anlagen:

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

Corporate-Governance-Bericht gemäß § 2b GRVO

Corporate Governance-Bericht der Donau-City-Wohnbau AG für das Geschäftsjahr 2023

(Stand per 31.12.2023)

Angabe des wirtschaftlichen Eigentümers

Ingeborg Meier Privatstiftung

Gemäß §2 Abs.3 WIEReG gelten die Mitglieder des Vorstands sowie die Stifter als wirtschaftliche Eigentümer.

Vorstand

Stifter

Die darüber hinaus als wirtschaftliche Eigentümer geltenden Begünstigten können über die Stiftungszusatzurkunde erhoben werden, welche im Firmenbuch nicht öffentlich vorliegt und ggfs. über den Stiftungsvorstand eingefordert werden kann.

Zusammensetzung des Vorstandes

Mitglied des Vorstandes

Mitglied des Vorstandes

Zusammensetzung des Aufsichtsrates

Kapitalvertreter:

Vorsitzender

Vorsitzender-Stellvertreter (bis 31.12.2023)

Schriftführer

Schriftführer-Stellvertreter (bis 30.09.2023)

Schriftführer-Stellvertreter (seit 01.10.2023)

Mitglied

Mitglied (seit 28.03.2023)

Ausschüsse:
Prüfungsausschuss

Maßnahmen zur Förderung von Frauen

Der Frauenanteil im Unternehmen (im Berichtsjahr) beträgt:

im Aufsichtsrat:	0,0%
im Vorstand:	50,00%

Darüber hinaus bedingt die – relativ kleine – Größe des Unternehmens einen geringen Spielraum bei der Stellenbesetzung bzw. keinen Spielraum bei der Schaffung neuer Stellen. So solche entstehen sollten, oder bestehende nachbesetzt, bekennt sich das Unternehmen vorbehaltlos zu einer nicht diskriminierenden Personalpolitik. Hinsichtlich der Besetzung von Organwaltern wird auf den Dispositionsvorrang der Aktionäre verwiesen.

Wien, am 27.02.2024

Jahresabschluss 2023

Bilanz zum 31.12.2023

Gewinn- und Verlustrechnung 2023

Anhang 2023

Lagebericht 2023

der

Donau-City-Wohnbau AG

Gemeinnützige Aktiengesellschaft

Leonard-Bernstein-Straße 4-6/3/1

1220 Wien

Bilanz per 31.12.2023

A K T I V A

A. ANLAGEVERMÖGEN

I. Immaterielle Vermögensgegenstände

1.) ähnliche Rechte

II. Sachanlagen

- 1.) unbebaute Grundstücke
- 2.) unternehmenseigenes Mitigentum
- 3.) nicht abgerechnete Bauten
- 4.) Bauvorbereitungskosten
- 5.) Geschäftsausstattung

III. Finanzanlagen

- 1.) Anteile an verbundenen Unternehmen
- Summe Anlagevermögen

B. UMLAUFVERMÖGEN

I. Forderungen und Verrechnungen

- 1.) Forderungen aus der Hausbewirtschaftung
- davon fällig über ein Jahr
- 2.) Verrechnung aus der Hausbewirtschaftung
- davon fällig über ein Jahr
- 3.) Forderungen aus der Betreuungstätigkeit
- davon fällig über ein Jahr
- 4.) Forderungen gegenüber verbund. Unternehmen
- davon fällig über ein Jahr
- 5.) sonstige Forderungen
- davon fällig über ein Jahr
- davon fällig über ein Jahr

II. Kassenbestand u. Guthaben bei Kreditinstituten

C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN

- 1.) aktive Rechnungsabgrenzung
- 2.) Sonderposten gemäß § 39 (27) WGG

PASSIVA

A. EIGENKAPITAL

I. eingefordertes Grundkapital

II. Gewinnrücklagen

- 1.) gesetzliche Rücklage
- 2.) zweckgebundene Rücklage für Kostendeckung
- 3.) andere Rücklage

III. Bilanzgewinn

B. RÜCKSTELLUNGEN

- 1.) Rückstellungen für Abfertigungen
- 2.) Rückstellungen für Bauliabilität
- 3.) Rückstellungen Hausbewirtschaftung
- 4.) sonstige Rückstellungen

C. VERBINDLICHKEITEN

- 1.) Darlehen zur Baukostenfinanzierung
- davon fällig bis zu einem Jahr
- 2.) Finanzierungsbeiträge der Wohnungswerber
- davon fällig bis zu einem Jahr
- 3.) Verbindlichkeiten aus dem Grundstücksverkehr
- davon fällig bis zu einem Jahr
- 4.) Verbindlichkeiten aus Bauverträgen
- davon fällig bis zu einem Jahr
- 5.) Kautionen
- davon fällig bis zu einem Jahr
- 6.) Verbindlichkeiten aus der Hausbewirtschaftung
- davon fällig bis zu einem Jahr
- 7.) Verrechnung aus der Hausbewirtschaftung
- davon fällig bis zu einem Jahr
- 8.) Verbindlichkeiten aus der Betreuungstätigkeit
- davon fällig bis zu einem Jahr
- 9.) sonstige Verbindlichkeiten
- davon fällig bis zu einem Jahr
- davon Steuern
- davon in Rahmen der sozialen Sicherheit
- davon fällig bis zu einem Jahr

	Stand zum Ende des Geschäftsjahres	Stand zum Ende des vorangeg. Gesch.jahres
A. EIGENKAPITAL		
I. eingefordertes Grundkapital	750.000,00	750.000,00
II. Gewinnrücklagen		
1.) gesetzliche Rücklage	75.000,00	75.000,00
2.) zweckgebundene Rücklage für Kostendeckung	34.766.910,59	35.216.394,37
3.) andere Rücklage	39.528.508,16	36.798.736,41
	74.370.418,75	72.090.130,78
III. Bilanzgewinn	2.953.456,74	2.756.021,75
	78.073.875,49	75.596.152,53
B. RÜCKSTELLUNGEN		
1.) Rückstellungen für Abfertigungen	105.718,00	94.265,00
2.) Rückstellungen für Bauliabilität	747.191,00	770.084,66
3.) Rückstellungen Hausbewirtschaftung	0,00	7.334,72
4.) sonstige Rückstellungen	80.652,00	81.963,00
	933.561,00	953.647,38
C. VERBINDLICHKEITEN		
1.) Darlehen zur Baukostenfinanzierung	10.099.061,31	12.797.895,42
davon fällig bis zu einem Jahr	397.781,56	445.557,70
2.) Finanzierungsbeiträge der Wohnungswerber	20.367.902,32	20.639.212,42
davon fällig bis zu einem Jahr	0,00	0,00
3.) Verbindlichkeiten aus dem Grundstücksverkehr	83,43	0,00
davon fällig bis zu einem Jahr	83,43	0,00
4.) Verbindlichkeiten aus Bauverträgen	0,00	39.601,24
davon fällig bis zu einem Jahr	0,00	0,00
5.) Kautionen	9.577,42	8.559,07
davon fällig bis zu einem Jahr	0,00	0,00
6.) Verbindlichkeiten aus der Hausbewirtschaftung	6.036.869,50	5.653.073,88
davon fällig bis zu einem Jahr	30.830,91	20.409,15
7.) Verrechnung aus der Hausbewirtschaftung	7.168,86	326.903,80
davon fällig bis zu einem Jahr	7.168,86	326.903,80
8.) Verbindlichkeiten aus der Betreuungstätigkeit	85.307,39	0,00
davon fällig bis zu einem Jahr	85.307,39	0,00
9.) sonstige Verbindlichkeiten	95.052,13	156.566,87
davon fällig bis zu einem Jahr	95.052,13	156.566,87
-davon Steuern	3.944,60	57.090,85
- davon in Rahmen der sozialen Sicherheit	4.451,84	5.628,18
davon fällig bis zu einem Jahr	36.701.022,36	39.621.812,70
	530.833,46	949.437,52
	115.708.458,85	116.171.612,61

Gewinn- und Verlustrechnung 2023

	Geschäftsjahr	vorangegangenes Geschäftsjahr
<u>1.) Umsatzerlöse</u>		
a.) Mieten	7.398.449,03	6.728.672,52
b.) Verohnung der Finanzierungsbeiträge	251.701,32	255.185,01
c.) aus der Betreuungstätigkeit	359.488,95	347.441,43
d.) aus sonstigen Betriebsleistungen	197.805,04	185.971,32
	<u>8.207.444,34</u>	<u>7.517.270,28</u>
<u>2.) aktivierte Eigenleistungen</u>	110.115,00	57.900,66
<u>3.) sonstige betriebliche Erträge</u>		
a.) Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	7.334,72	0,00
b.) Erträge aus der Verrechnung Hausbewirtschaftung	115.031,80	417.999,70
c.) übrige	0,63	112,09
	<u>122.367,15</u>	<u>418.111,79</u>
<u>4.) verrechenbare Kapitalkosten</u>	-355.704,01	-112.079,24
<u>5.) Instandhaltungskosten</u>	-965.884,46	-687.822,39
<u>6.) Personalaufwand</u>		
a.) Gehälter	-259.360,99	-211.516,15
b.) soziale Aufwendungen	-4.350,28	-9.262,93
aa) Aufwendungen für Abfertigungen und Leistungen an betriebliche Mitarbeitervorsorgekassen	-13.777,85	-6.171,78
bb) Aufwendungen für gesetzliche vorgeschriebene Sozialabgaben sowie vom Entgelt abhängige Abgaben und Pflichtbeiträge	-57.538,56	-55.978,09
c.) Kosten der Organe	-42.997,37	-41.137,08
	<u>-378.025,05</u>	<u>-324.066,03</u>
<u>7.) Abschreibungen auf Sachanlagen</u>	-889.159,55	-889.159,55
<u>8.) Betriebskosten</u>	-2.748.576,29	-2.187.927,81
<u>9.) sonstige betriebliche Aufwendungen</u>		
a.) Aufwendungen aus der Verrechnung Hausbewirtschaftung	-478.215,55	-991.405,36
b.) sonstiger Verwaltungsaufwand	-282.713,87	-250.196,92
c.) übrige	-26.095,84	-26.838,07
	<u>-787.025,26</u>	<u>-1.268.440,35</u>
10.) Zwischensumme aus 1.) bis 9.)	2.315.551,87	2.523.787,36
<u>11.) sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</u>	188.421,09	10.958,74
<u>12.) Zinsen und ähnliche Aufwendungen</u>	0,00	-19,82
13.) Zwischensumme aus 11.) bis 12.)	188.421,09	10.938,92
14.) Ergebnis vor/nach Steuern = Jahresüberschuss	2.503.972,96	2.534.726,28
<u>15.) Auflösung zu Gewinnrücklagen</u>	<u>449.483,78</u>	<u>221.295,47</u>
16.) Bilanzgewinn	<u>2.953.456,74</u>	<u>2.756.021,75</u>

Anhang zum
Jahresabschluss 2023
der
Donau-City-Wohnbau AG,
Gemeinnützige Aktiengesellschaft

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.

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

1.2. Anlagevermögen

1.2.1. Sachanlagevermögen

Das abnutzbare Sachanlagevermögen wurde zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten bewertet, die um die planmäßigen Abschreibungen vermindert werden. Die geringwertigen Vermögensgegenstände bis zu einem Wert von € 800,00 wurden im Zugangsjahr voll abgeschrieben. In der Entwicklung des Anlagevermögens werden sie als Zugang dargestellt.

Die planmäßigen Abschreibungen der Bauten wurden linear der voraussichtlichen Nutzungsdauer entsprechend vorgenommen und werden iHv 1 % der um die Zuschüsse verminderten Herstellungskosten berechnet.

Den planmäßigen Abschreibungen der Geschäftsausstattung wurde eine Nutzungsdauer von 3 bis 10 Jahren unterstellt.

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

Nicht rückzahlbare Zuschüsse zur Herstellung von Wirtschaftsgütern des Anlagevermögens werden von den Herstellungskosten abgesetzt und nicht als Passivposten ausgewiesen. Die von den Herstellungskosten abgesetzten Zuschüsse sind im Anlagenspiegel dargestellt. Im abgelaufenen Geschäftsjahr waren keine Zuschüsse zu verzeichnen.

1.3. 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.

1.4. 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.

1.5. Zweckgebundene Rücklage für Kostendeckung

Die Differenz zwischen der Abschreibung der Baukosten und der Tilgung der Baudarlehen wird den Gewinnrücklagen zugeführt bzw. entnommen. Ebenso wird die Differenz zwischen der Abschreibung und der Verwohung der Baukostenfinanzierungsbeiträge gegen diese Gewinnrücklage gebucht, soweit eine solche besteht.

1.6. Rückstellungen

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

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

Die Abfertigungsrückstellung und die Rückstellung für Jubiläumsgelder wurden nach anerkannten versicherungsmathematischen Grundsätzen (AVÖ 2018-P Pagler & Pagler) auf Basis eines Rechnungszinssatzes von 1,74 % (Vorjahr 1,44%), unter Berücksichtigung einer Gehaltssteigerung von 3,00 % (Vorjahr 2,70 %) ermittelt. Ein Fluktuationsabschlag wurde nicht berücksichtigt.

1.7. Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten wurden mit dem Erfüllungsbetrag angesetzt.

Die Verwohung der Grundstücks- und Baukostenbeiträge wird mit 1 % p.a. vorgenommen. Bei den Baukostenfinanzierungsbeiträgen wird die Differenz zur höheren planmäßigen Abschreibung durch Auflösung von Gewinnrücklagen gedeckt, soweit eine solche aus Vorjahren besteht. Andernfalls bleibt sie verlustwirksam. Die Verwohung der Grundkostenfinanzierungsbeiträge wird als Gewinn ausgewiesen.

1.8. Änderungen von Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

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 auf der Folgeseite dargestellt.

Anlagenspiegel gem § 226 Abs 1 UGB

	Anschaffungs- und Herstellungskosten					kumulierte Abschreibungen					Nettobuchwerte		
	Stand am 01.01.2023 EUR	Zugänge EUR	davon Zinsen EUR	Um- buchungen EUR	Abgänge EUR	Stand am 31.12.2023 EUR	Zugänge EUR	Um- buchungen EUR	Abgänge EUR	Abschreibungen (+) (Zuschreibungen (-)) EUR	Stand am 31.12.2023 EUR	Buchwert 31.12.2023 EUR	Buchwert 01.01.2023 EUR
I. Immaterielle Vermögensgegenstände:													
II. Sachanlagen:													
1. unbebaute Grundstücke;	58.460,00	0,00	0,00	0,00	0,00	58.460,00	0,00	0,00	0,00	11.692,00	23.134,40	35.325,60	47.017,60
G	5.447.550,86	34.105,08	0,00	-242.947,90	1.782,46	5.236.925,58	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	5.236.925,58	5.447.550,86
G	14.335.373,21	0,00	0,00	0,00	0,00	14.335.373,21	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	14.335.373,21	14.335.373,21
B	71.542.708,74	0,00	0,00	0,00	0,00	71.542.708,74	16.910.484,15	0,00	0,00	715.427,09	17.625.911,24	53.916.797,50	54.632.224,59
2. unternehmenseigenes Mitigentum;	85.878.081,95	0,00	0,00	0,00	0,00	85.878.081,95	16.910.484,15	0,00	0,00	715.427,09	17.625.911,24	68.252.170,71	68.967.597,80
G	2.547.247,57	16.667,78	0,00	296.044,28	0,00	2.859.959,63	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.859.959,63	2.547.247,57
B	17.522.229,75	2.048.108,39	0,00	80.904,49	0,00	19.651.242,63	609.556,61	0,00	0,00	173.732,46	783.289,07	18.867.953,56	16.912.673,14
3. nicht abgerechnete Bauten;	20.069.477,32	2.064.776,17	0,00	376.948,77	0,00	22.511.202,26	609.556,61	0,00	0,00	173.732,46	783.289,07	21.727.913,19	19.459.920,71
4. Bauvorbereitungskosten;	1.114.247,70	14.905,14	0,00	-134.000,87	1.052,61	994.099,36	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	994.099,36	1.114.247,70
5. Geschäftsausstattung;	524.374,29	37.361,28	0,00	0,00	18.025,00	543.710,57	363.450,56	0,00	1.802,50	42.961,14	404.609,20	139.101,37	160.923,73
III. Finanzanlagen:													
1. Anteile an verbundenen Unternehmen;	100.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	100.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	100.000,00	100.000,00
Gesamtsumme	113.192.192,12	2.151.147,67	0,00	0,00	20.860,07	115.322.479,72	17.894.933,72	0,00	1.802,50	943.812,69	18.836.943,91	96.485.535,81	95.297.258,40

2.1.1.2. Aktivierte Zinsen und ähnliche Aufwendungen

Im Berichtsjahr fielen keine aktivierten Zinsen an.

2.1.1.3. Mietwohnungen mit Kaufoption

Im Anlagevermögen (Posten „unternehmenseigenes Miteigentum“) sind insgesamt 730 (Vorjahr: 730) Mietwohnungen mit Kaufoption gemäß § 15c WGG mit einem Buchwert von insgesamt € 68.252.170,71 (Vorjahr: € 68.967.597,80) enthalten. Mit 22.09.2016 ist die Förderung ausgelaufen, somit besteht kein Anspruch mehr auf nachträgliche Übertragung (§ 15 c lit. a WGG).

2.1.1.4. Beteiligungen

Name und Sitz	Anteil in %	Eigenkapital	Jahresgewinn	Geschäftsjahr
Donau-City Betriebsführungsgesellschaft mbH	100%	€ 403.623,74	€ 10.571,19	2023

2.1.2. Umlaufvermögen

2.1.2.1. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Aufgliederung:

		laut Bilanz	Davon Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr	abgezogene Einzelwert- berichtigung	abgezogene Pauschal- wertberichtigung
		€	€	€	€
Forderungen aus der Hausbewirtschaftung	2023 Vj	21.947,76 11.947,66	0,0 0,0	0,0 0,0	0,0 0,0
Forderungen aus der Betreuungstätigkeit	2023 Vj	128.000,21 220.046,64	0,0 0,0	0,0 0,0	0,0 0,0
Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen	2023 Vj	13.341,08 20.625,56	0,0 0,0	0,0 0,0	0,0 0,0
sonstige Forderungen	2023 Vj	389.154,37 13.442,12	5.000,00 5.000,00	0,0 0,0	0,0 0,0
gesamt laufendes Jahr		552.443,42	5.000,00	0,0	0,0
gesamt Vorjahr		372.382,69	5.000,00	0,0	0,0

Im Posten sonstige Forderungen sind Erträge iHv € 5.000,00 (Vorjahr: € 5.000,00) enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag zahlungswirksam werden.

2.1.3. Eigenkapital

2.1.3.1. Pflichtangaben bei Aktiengesellschaften

Das Grundkapital der Gesellschaft beträgt € 750.000,-- und ist zur Gänze einbezahlt. Es ist zerlegt in 1000 Namensaktien im Nennbetrag von je € 750,00.

Die Donau-City-Wohnbau AG ist ein Konzernunternehmen der „Österreichisches Siedlungswerk“ Gemeinnützige Aktiengesellschaft mit Sitz in 1080 Wien, Feldgasse 6-8 FN 112897a. Der Konzernabschluss des Mutterunternehmens wird in der Wiener Zeitung offen gelegt.

2.1.4. Gewinnrücklagenpiegel

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. gesetzliche	+75.000,00	+0,00	+75.000,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+75.000,00
Vorjahr	+75.000,00	+0,00	+75.000,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+75.000,00
2. zweckgebundene Rücklage für Kostendeckung: (+) Mehrtilgung/(-) Mindertilgung											
Mehrtilgung	+35.185.563,72	+0,00	+35.185.563,72	+9.050,19	+0,00	+0,00	-456.070,52	+0,00	-447.020,33	+0,00	+34.738.543,39
Vorjahr	+35.404.395,74	+0,00	+35.404.395,74	+235.845,98	+0,00	+0,00	-454.678,00	+0,00	-218.832,02	+0,00	+35.185.563,72
Mindertilgung	+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
Mehrverwahrung	+30.830,65	+0,00	+30.830,65	+0,00	+0,00	+0,00	-2.463,45	+0,00	-2.463,45	+0,00	+28.367,20
Vorjahr	+33.294,10	+0,00	+33.294,10	+0,00	+0,00	+0,00	-2.463,45	+0,00	-2.463,45	+0,00	+30.830,65
Zwischensumme Pt 2.	+35.216.394,37	+0,00	+35.216.394,37	+9.050,19	+0,00	+0,00	-458.533,97	+0,00	-449.483,78	+0,00	+34.766.910,59
Vorjahr	+35.437.689,84	+0,00	+35.437.689,84	+275.887,73	+0,00	+0,00	-457.141,45	+0,00	-221.295,47	+0,00	+35.216.394,37
3. andere	+36.798.736,41	+2.729.771,75	+39.528.508,16	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+39.528.508,16
Vorjahr	+34.112.971,50	+2.685.764,91	+36.798.736,41	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+36.798.736,41
Summe Gewinnrücklagen	+72.090.130,78	+2.729.771,75	+74.819.902,53	+9.050,19	+0,00	+0,00	-458.533,97	+0,00	-449.483,78	+0,00	+74.370.418,75
Vorjahr	+69.625.661,34	+2.685.764,91	+72.311.426,25	+275.887,73	+0,00	+0,00	-457.141,45	+0,00	-221.295,47	+0,00	+72.090.130,78
				Zuweisung (-) / Auflösung (+) Gewinnrücklagen laut Gewinn- und Verlustrechnung							
				Vorjahr							
Bilanzgewinn	+2.756.021,75	-2.756.021,75	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	2.953.456,74*	2.953.456,74*
Vorjahr	+2.712.014,91	-2.712.014,91	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	2.756.021,75*	+2.756.021,75

* davon Dividende 26.250,-

2.1.5. Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen betreffen mit € 61.388,00 (Vorjahr: € 47.956,00) Personalkostenrückstellungen, mit € 19.264,00 (Vorjahr: € 14.007,00) Rückstellungen für noch nicht fakturierte Leistungen.

2.1.6. Steuerabgrenzungen

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

2.1.7. Verbindlichkeiten

Aufgliederung:

		laut Bilanz	RLZ bis 1 Jahr	RLZ von mehr als 5 Jahren
		€	€	€
Darlehen zur Baukostenfinanzierung	2023 Vj	10.099.061,31 12.797.895,42	475.029,92 494.998,78	2.375.149,60 2.474.993,80
Finanzierungsbeiträge der Wohnungswerber	2023 Vj	20.367.902,32 20.639.212,42	1.286.562,60 1.292.437,20	19.067.342,14 19.346.775,22
Verbindlichkeiten aus dem Grundstücksverkehr	2023 Vj	83,43 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00
Verbindlichkeiten aus Bauverträgen	2023 Vj	0,00 39.601,24	0,0 0,0	0,0 0,0
Kautionen	2023 Vj	9.577,42 8.559,07	0,0 0,0	0,0 0,0
Verbindlichkeiten aus der Hausbewirtschaftung	2023 Vj	6.036.869,50 5.653.073,88	0,0 0,0	6.006.038,59 5.079.879,39
Verrechnung aus der Hausbewirtschaftung	2023 Vj	7.168,86 326.903,80	0,0 0,0	0,0 0,0
sonstige Verbindlichkeiten	2023 Vj	95.052,13 156.566,87	0,0 0,0	0,0 0,0
Gesamt laufendes Jahr		36.701.022,36	1.761.592,52	27.448.50,33
Gesamt Vorjahr		39.621.812,70	1.787.435,98	26.901.648,32

In den Posten Verbindlichkeiten aus der Hausbewirtschaftung und sonstige Verbindlichkeiten sind Aufwendungen iHv € 20.350,04 (Vorjahr: € 96.145,02) enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag zahlungswirksam werden.

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

	Art der dinglichen Sicherung	Betrag in €
Darlehen zur Baukosten- finanzierung	Pfandrecht	10.099.061,31 Vorjahr 12.797.895,42
gesamt laufendes Jahr		10.099.061,31
gesamt Vorjahr		12.797.895,42

2.1.8. Einlagen von stillen Gesellschaftern, die in der Bilanz nicht gesondert ausgewiesen sind

Einlagen von stillen Gesellschaftern, die in der Bilanz nicht gesondert ausgewiesen sind, bestehen nicht.

2.1.9. Haftungsverhältnisse

Die Haftungsverhältnisse betragen € 0,00 (Vorjahr: € 0,00).

2.1.10. 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 (Leasingverträge) bestehen für das Faxgerät und den Kopierer in folgendem Ausmaß: Verpflichtungen des folgenden Geschäftsjahres: € 2.840,00; Gesamtbetrag der Verpflichtungen für die folgenden 2 Geschäftsjahre: € 5.680,00.

2.1.11. 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.

2.1.12. Geschäfte der Gesellschaft mit nahestehenden Unternehmen und Personen

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

2.1.13. Derivative Finanzinstrumente werden nicht verwendet.

2.1.14. Treuhandkonten

Neben den ausgewiesenen Guthaben bei Kreditinstituten verfügt die Donau City Wohnbau AG über treuhändig gehaltene Bankguthaben in Höhe von € 5.497.660,16 (Vorjahr: € 4.132.790,68). Davon entfallen € 1.966.760,59 (Vorjahr: € 1.819.289,39) auf die Veranlagung von Rücklagen gemäß § 31 WEG 2002 für verwaltete Eigentümergemeinschaften.

2.2. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

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

Tätigkeitsbereich	Geschäftsjahr	Vorjahr
Hausbewirtschaftung	8.036.573,86	7.358.786,44
Betreuungstätigkeit	170.870,48	158.483,84

Grundstücksverkehr	0,00	0,00
gesamt	8.207.444,34	7.517.270,28

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

Die Umsätze wurden zur Gänze in Österreich erwirtschaftet.

2.2.1. Aufwendungen für Abfertigungen

Im Posten Aufwendungen für Abfertigungen sind zur Gänze Abfertigungsaufwendungen iHv € 11.453,00 (Vorjahr: € 4.083,00) enthalten. Der Rest betrifft Leistungen an die betriebliche Mitarbeitervorsorgekasse.

2.2.2. Zuweisung zu Gewinnrücklagen

Siehe hierzu Tabelle unter Kapitel 2.1.4.

2.2.3. Aufwendungen für den Abschlussprüfer

Für das auf das Geschäftsjahr entfallende Honorar der Prüfung des Jahresabschlusses und der Gebarung wurde eine Rückstellung in Höhe von € 19.264,00 gebildet. Das Honorar im Vorjahr belief sich auf € 16.053,33. 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 € 11.775,15 (Vorjahr: € 11.271,47) an den Revisionsverband geleistet, diese betreffen überwiegend den Verbandsbeitrag (Mitgliedsbeitrag). Honorare für andere Bestätigungsleistungen und Steuerberaterleistungen wurden an den Revisionsverband nicht bezahlt.

3. SONSTIGE ANGABEN

3.1. Gewinnverwendungsvorschlag

Der Vorstand schlägt vor, nach Abzug der Dividende den verbleibenden Bilanzgewinn in Höhe von EUR 2.927.206,74 den anderen Rücklagen zu zuführen.

3.2. Vorgänge von besonderer Bedeutung nach dem Schluss des Geschäftsjahres

Liegen nicht vor.

3.3. Organe und Arbeitnehmer der Gesellschaft

Im Geschäftsjahr oblag die Geschäftsführung dem Vorstand:

Von der Bestimmung nach § 242 (4) UGB wurde Gebrauch gemacht.

An Mitglieder des Vorstandes und des Aufsichtsrates wurden keine Vorschüsse und Kredite gewährt.

Im Geschäftsjahr waren folgende Personen als Aufsichtsräte tätig:

An Aufsichtsratsmitglieder wurden keine Vergütungen bezahlt.

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

	Geschäftsjahr	Vorjahr
Angestellte	3	3
gesamt	3	3

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

	Geschäftsjahr	Vorjahr
Vorstandsmitglieder und leitende Angestellte	0,00	0,00
andere Arbeitnehmer	11.453,00	4.083,00
gesamt	11.453,00	4.083,00

Wien, 31.05.2024

Bestätigungsvermerk

Bericht zum Jahresabschluss

Prüfungsurteil

Ich habe den Jahresabschluss der Donau-City - Wohnbau AG Gemeinnützige Aktiengesellschaft, Wien, bestehend aus der Bilanz zum 31.12.2023, der Gewinn- und Verlustrechnung für das an diesem Stichtag endende Geschäftsjahr und dem Anhang, geprüft.

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

Grundlage für das Prüfungsurteil

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

Verantwortlichkeiten der gesetzlichen Vertreter und des Prüfungsausschusses für den Jahresabschluss

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

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

Verantwortlichkeiten des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses

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

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

Darüber hinaus gilt:

- Ich identifiziere und beurteile die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern im Abschluss, plane Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken, führe sie durch und erlange Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für mein Prüfungsurteil zu dienen. Das Risiko, dass aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als ein aus Irrtümern resultierendes, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen oder das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- Ich gewinne ein Verständnis von dem für die Abschlussprüfung bedeutsamen internen Kontrollsystem, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit des internen Kontrollsystems der Gesellschaft abzugeben.
- Ich beurteile die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte in der Rechnungslegung und damit zusammenhängende Angaben.
- Ich ziehe Schlussfolgerungen über die Angemessenheit der Anwendung des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit durch die gesetzlichen Vertreter sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die erhebliche Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls ich die Schlussfolgerung ziehe, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, bin ich verpflichtet, in meinem Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, mein Prüfungsurteil zu modifizieren. Ich ziehe meine Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum meines Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch die Abkehr der Gesellschaft von der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zur Folge haben.
- Ich beurteile die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrundeliegenden 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 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, 11.07.2024