

**ÖSTERREICHISCHER VERBAND GEMEINNÜTZIGER
BAUVEREINIGUNGEN - REVISIONSVERBAND**

Mitgliedsnummer: W-140

A U S Z U G

gemäß § 28 Abs 8 WGG aus dem **Prüfungsbericht Nr. 12.532** vom **17.09.2024** über die regelmäßige gesetzliche Prüfung des Geschäftsjahres **2023** der

STUWO Gemeinnützige Studentenwohnbau Aktiengesellschaft

**Strozzigasse 6-8
1080 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 zum Zeitpunkt der Prüfung:

b) Mitglieder des Aufsichtsrates im Zeitpunkt der Prüfung:

3. Die Vereinigung verwaltete zum Bilanzstichtag 31.12.2023 insgesamt 2.517 Wohnungen bzw Studentenheimeinheiten.

**ÖSTERREICHISCHER VERBAND GEMEINNÜTZIGER
BAUVEREINIGUNGEN - REVISIONSVERBAND**

Mitgliedsnummer: W-140

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

| | |
|-------|---|
| 2021: | 0 |
| 2022: | 0 |
| 2023: | 0 |

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

Anlagen:

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

Corporate-Governance-Bericht gemäß § 2b GRVO

CORPORATE GOVERNANCE BERICHT 2023



Inhaltsverzeichnis

| | | |
|-------|--|---|
| 1 | Ausgangssituation..... | 2 |
| 1.1 | Gesetzliche Grundlagen | 2 |
| 1.2 | Inkrafttreten..... | 3 |
| 1.3 | Inhalt des Berichts..... | 3 |
| 1.4 | Bekanntnis zum Corporate Governance Kodex für gemeinnützige Bauvereinigungen | 3 |
| 2 | Wirtschaftliche Eigentümer | 4 |
| 2.1 | Offenlegung wirtschaftlicher Eigentümer..... | 4 |
| 2.2 | Sorgfaltspflichten | 4 |
| 2.3 | Wirtschaftliche Eigentümer der STUWO Gemeinnützige Studentenwohnbau AG | 4 |
| 2.3.1 | Angaben zum Rechtsträger | 4 |
| 2.3.2 | Treuhandschaften | 5 |
| 3 | Organe der Gesellschaften | 5 |
| 3.1 | Zusammensetzung des Aufsichtsrates..... | 5 |
| 3.2 | Ausschüsse des Aufsichtsrates..... | 5 |
| 3.3 | Zusammensetzung und Kompetenzverteilung des Vorstandes..... | 6 |
| 3.4 | Prokuristen und Handlungsbevollmächtigte | 6 |
| 4 | Maßnahmen zur Gleichstellungsförderung von Frauen..... | 6 |
| 4.1 | Transparenz und Gleichbehandlung bei Einstufungen | 6 |
| 4.2 | Quote Mitarbeiterinnen Teilzeit | 6 |
| 5 | Externe Evaluierung..... | 6 |

1 Ausgangssituation

1.1 Gesetzliche Grundlagen

WGG / GRVO – Gebärungsrichtlinienverordnung, Erstellung eines Corporate Governance Berichtes

§ 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.

(2) Der dem Revisionsverband vorzulegende Corporate Governance-Bericht ist den Auszügen gemäß § 28 Abs. 8 WGG anzuschließen.

(3) Bei Erstellung eines branchenbezogenen Corporate Governance Kodex hat ein Revisionsverband auf Grundlage des § 24 WGG iVm § 3 im Besonderen auch Empfehlungen und/oder verpflichtende Regelungen über die persönliche Zuverlässigkeit und Eignung der im Vorstand, im Aufsichtsrat, als Geschäftsführer, Prokurist oder Handlungsbevollmächtigter tätigen Personen sowie der wirtschaftlichen Eigentümer (Fit&Proper) vorzusehen.

§ 3a. (1) Nicht unter genehmigungspflichtige Rechtsgeschäfte gemäß § 9a Abs. 2 bis 3 WGG fallen

1. Rechtsgeschäfte, die innere Organisationsangelegenheiten der Bauvereinigung regeln, insbesondere Organbestellungsakte einschließlich der Beschlussfassung über die dazugehörigen Regelungen der Bezüge und Anstellungsbedingungen.

2. Rechtsgeschäfte, bei denen das angemessene Entgelt weniger als 5000 Euro erträgt, wobei dieser Betrag gemäß § 6 Abs. 2a ERVO 1994 wertgesichert und gemäß § 19a ERVO 1994 zumindest branchenintern zu veröffentlichen ist.

(2) Ein Aufsichtsratsmitglied ist bei einer Abstimmung (Beschlussfassung) über die Vornahme eines Rechtsgeschäfts zwischen ihm oder seinen nahen Angehörigen (§ 9a Abs. 4 WGG) und der Bauvereinigung bzw. ihren Gesellschaften gemäß § 7 Abs. 4 oder 4b WGG vom Stimmrecht ausgeschlossen.

(3) Eine zustimmende Beschlussfassung gemäß 9a Abs. 2 bis 3 erfordert im Rahmen einer beschlussfähigen Aufsichtsratssitzung die einstimmige Zustimmung aller Anwesenden, bei einer Abstimmung im Umlaufweg hingegen eine einstimmige Zustimmung sämtlicher Aufsichtsratsmitglieder.

(4) Für den Fall einer, nach Abschluss eines Rechtsgeschäfts gemäß § 9a Abs. 2 bis 3 WGG nachzuholenden Beschlussfassung, können in der Satzung (§ 4 WGG) nähere Regelungen festgelegt werden.

§ 8 (9) Die §§ 2 Abs. 3, 2a, 2b – ausgenommen Abs. 1 dritter Satz, 3 Abs. 1 erster Satz und 3a in der Fassung der Verordnung BGBl. II Nr. 366/2018 treten mit dem auf die Veröffentlichung im Bundesgesetzblatt folgenden Tag in Kraft, wobei sich der zeitliche Anwendungsbereich des § 2a sowie des § 3a Abs. 1 gemäß § 8 ABGB bestimmt.

§ 2b Abs. 1 dritter Satz in der Fassung der Verordnung BGBl. II Nr. 366/2018 tritt mit 01.07.2020 in Kraft. Ein vollständiger Corporate Governance Bericht gemäß § 2b Abs. 1 ist für Geschäftsjahre aufzustellen die nach dem 31.12.2020 beginnen.

1.2 Inkrafttreten

Jede GBV ist schon seit 2019 verpflichtet, einen Corporate Governance Bericht in einer „Lightversion“ zu erstellen. Ebenfalls für die Geschäftsjahre 2019 und 2020 unter Berücksichtigung der o.a. Regelung der GRVO § 8 (9). (Quelle: GBV intern 2/2019 zur GRVO Novelle 2018, zur Verlautbarung durch Kundmachung am 21.12.2018 BGBl II 2018/36).

1.3 Inhalt des Berichts

- a. Angabe des wirtschaftlichen Eigentümers und Offenlegung von Treuhandschaften
- b. Zusammensetzung der Geschäftsführung und des Aufsichtsrates sowie der Ausschüsse (analog § 28 Abs 3 WGG)
- c. Maßnahmen zur Gleichstellungsförderung von Frauen, insbesondere in Organen und leitenden Positionen (bspw. Möglichkeiten Überbrückung Karenzzeiten, Heimarbeit, Kinderbetreuung, Ausbildungsprogramme, Quotenregelungen in Satzung oder internen Richtlinien (Quelle: GBV intern 2/2019 zur GRVO Novelle 2018, zur Verlautbarung durch Kundmachung am 21.12.2018 BGBl II 2018/36).

1.4 Bekenntnis zum Corporate Governance Kodex für gemeinnützige Bauvereinigungen

Der Corporate Governance Kodex für gemeinnützige Bauvereinigungen (GBV-CGK) wurde am 3.12.2020 in der Delegiertenversammlung des Verbandes gemeinnütziger Bauvereinigungen-Revisionsverband beschlossen. Dieser enthält Grundsätze nachhaltiger und verantwortungsvoller Unternehmensführung. Der Kodex unterscheidet zwischen zwingenden Vorschriften und Empfehlungen. Es wird darauf hingewiesen, dass jedenfalls die bestehenden branchenspezifischen und fünf sonstigen gesetzlichen Bestimmungen zu beachten sind (Quelle: [www.gbv.at/Verband/Corporate Governance](http://www.gbv.at/Verband/Corporate%20Governance)).

Die STUWO AG hat in gemeinsamer Sitzung von Vorstand und Aufsichtsrat vom 30.04.2021 die Anerkennung des Corporate Governance Kodex für gemeinnützige Bauvereinigungen (GBV-CGK) – mit Ausnahme folgender Punkte - beschlossen:

- » Ad Pkt. 6. Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter:
Keine Transparenz bei den Einkommen.
- » Ad Pkt. 7.Vergabe von Wohnungen:
Keine Beachtung von Einkommensgrenzen der Wohnbauförderung unter Berücksichtigung der Erfordernisse des § 23 WGG auch bei aus- oder freifinanzierten Objekten.

Dies gilt sinngemäß für alle verbundenen Unternehmen.

2 Wirtschaftliche Eigentümer

2.1 Offenlegung wirtschaftlicher Eigentümer

Das wirtschaftliche Eigentümer Registergesetz WiEReG ist am 15.01.2018 in Kraft getreten. Mit dem WiEReG wurden europäische Regelungen zur Vermeidung der Geldwäsche und Terrorismusfinanzierung für Österreich umgesetzt. Bei der STUWO Gemeinnützige Studentenwohnbau AG wurde die Eintragung gemäß §9 Abs. 5 WiEReG beim Bundesministerium für Finanzen durchgeführt.

2.2 Sorgfaltspflichten

Sorgfaltspflichten treffen den Rechtsträger und seine Organe und umfassen die Pflicht zur

- Feststellung der Identität der STUWO Gemeinnützige Studentenwohnbau AG
- Überprüfung der Identität der STUWO Gemeinnützige Studentenwohnbau AG
- Analyse und Verständnis der Eigentums- und Kontrollstruktur
(über alle Beteiligungsebenen in Konzernen oder Gruppen)
- Vorlage beweiskräftiger Unterlagen
- Kooperation bei der Erfüllung dieser Sorgfaltspflichten
(diese obliegt den rechtlichen und wirtschaftlichen Eigentümern)
- Aufbewahrung der WE-Dokumentation zumindest 5 Jahre nach der Beendigung des WE

2.3 Wirtschaftliche Eigentümer der STUWO Gemeinnützige Studentenwohnbau AG

2.3.1 Angaben zum Rechtsträger

| | |
|--------------------------|---|
| Name: | STUWO Gemeinnützige Studentenwohnbau AG |
| Rechtsform: | Aktiengesellschaft |
| Geschäftsadresse: | 1080 Wien, Strozgasse 6-8 |
| Bestandszeitraum: | seit 1994 |
| Stammzahl: | 111261w/071563s |
| Stammregister: | Firmenbuch/Mazars Austria GmbH Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft |

Wirtschaftliche Eigentümer:

| | |
|--------------------------|-------------------------------|
| Name: | Ingeborg Meier Privatstiftung |
| Rechtsform: | Privatstiftung |
| Geschäftsadresse: | 1080 Wien, Feldgasse 6-8 |
| Bestandszeitraum: | seit 1994 |
| Stammzahl: | 159713y |
| Stammregister: | Firmenbuch |

Direkte wirtschaftliche Eigentümer:

Name: _____

Geburtsdatum: _____

Staatsbürgerschaft: _____

Adresse: _____

2.3.2 Treuhandschaften

3 Organe der Gesellschaften

3.1 Zusammensetzung des Aufsichtsrates

Vorsitzender:

Stv. Vorsitzender:

Stv. Vorsitzender:

Mitglieder:

Geschäftsordnung für den Aufsichtsrat in der Satzung:

Regelt sämtliche Rechte und Pflichten durch die Vorschriften der zuständigen Gesetze und der Satzung. Letzte Fassung vom 21.11.1994.

Vergütung des Aufsichtsrates

3.2 Ausschüsse des Aufsichtsrates

Prüfausschuss

Vorsitzender:

Stv. Vorsitzender:

Mitglieder:

3.3 Zusammensetzung und Kompetenzverteilung des Vorstandes

Zusammensetzung:

Geschäftsordnung für den Vorstand in der Satzung:

Regelt sämtliche Rechte und Pflichten durch die Vorschriften der zuständigen Gesetze und der Satzung. Letzte Fassung vom 21.11.1994.

Vergütung des Vorstands

Die Gesamtbezüge des Vorstands der STUWO AG im Jahr 2023: EUR 180.256,28

3.4 Prokuristen und Handlungsbevollmächtigte

4 Maßnahmen zur Gleichstellungsförderung von Frauen

4.1 Transparenz und Gleichbehandlung bei Einstufungen

Die Gesellschaft ist kein Mitglied des Arbeitgebervereines der Gemeinnützigen Wohnungswirtschaft, deswegen gelangt der diesbezügliche Kollektivvertrag grundsätzlich nicht zur Anwendung. Die Entlohnung und Einstufung erfolgt im Wesentlichen nach den Gehaltstabellen des Kollektivvertrages für die Gemeinnützige Wohnungswirtschaft und daher wird eine Gleichbehandlung von Frauen erreicht. Überzahlungen werden aufgrund der allgemeinen Arbeitsmarktsituation in Abhängigkeit von Ausbildung und Berufserfahrung gewährt.

Nach Karenzzeiten werden Mitarbeiterinnen bestmöglich in das Unternehmen integriert und mittels Gleitzeit und Teilzeitregelungen die Vereinbarkeit zwischen Familie und Beruf gefördert.

Bei der Besetzung offener Positionen wird bei entsprechender Qualifikation auf eine Ausgewogenheit hinsichtlich der Geschlechterverteilung geachtet.

4.2 Quote Mitarbeiterinnen Teilzeit

32 MAB

5 Externe Evaluierung

Der GBV-CGK sieht eine regelmäßige externe Evaluierung zur Einhaltung durch das Unternehmen vor. Die Prüfung erfolgt durch den „Österreichischen Verband – Gemeinnütziger Bauvereinigungen – Revisionsverband“, der im Zuge der Jahresabschlussprüfung für das Geschäftsjahr 2023 diese Evaluierung vornimmt.

Unterschriften Aufsichtsrat umseitig.

Aufsichtsrat:
Vorsitzender:

Stv. Vorsitzender:

Mitglieder:



JAHRESABSCHLUSS 2023

der

STUWO Gemeinnützige Studentenwohnbau AG

1080 Wien, Strozzigasse 6-8

STUWO Gemeinnützige Studentenwohnbau AG

BILANZ zum 31.12.2023

AKTIVA

| | 2023 € | 2022 € |
|---|----------------------|----------------------|
| A. Anlagevermögen | | |
| I. Immaterielle Vermögensgegenstände | | |
| immaterielle Vermögensgegenstände | 155.593,04 | 156.101,01 |
| | 155.593,04 | 156.101,01 |
| II. Sachanlagen | | |
| 1. Wohngebäude | 44.101.744,72 | 44.821.726,69 |
| 2. nicht abgerechnete Bauten | 2.822.733,57 | 2.853.838,06 |
| 3. Bauvorbereitungskosten | 0,00 | 0,00 |
| 4. Betriebs- und Geschäftsausstattung | 9.050.848,93 | 10.353.107,86 |
| 5. Sonstige Sachanlagen | 11.047.478,98 | 4.417.523,52 |
| | 67.022.806,20 | 62.446.196,13 |
| | 67.178.399,24 | 62.602.297,14 |
| B. Umlaufvermögen | | |
| I. Forderungen und Verrechnungen | | |
| 1. Forderungen aus der Hausbewirtschaftung | 517.083,97 | 567.978,94 |
| davon Restlaufzeit von mehr als einem Jahr | 0,00 | 0,00 |
| 2. Verrechnung aus der Hausbewirtschaftung | 248.926,47 | 231.767,08 |
| davon Restlaufzeit von mehr als einem Jahr | 0,00 | 0,00 |
| 3. Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen | 0,00 | 2.008,40 |
| davon Restlaufzeit von mehr als einem Jahr | 0,00 | 0,00 |
| 4. sonstige Forderungen | 787.149,77 | 477.685,26 |
| davon Restlaufzeit von mehr als einem Jahr | 0,00 | 0,00 |
| | 1.553.160,21 | 1.279.439,68 |
| II. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten | 551.659,55 | 235.511,40 |
| C. Rechnungsabgrenzungsposten | | |
| 1. Sonstige aktive Abgrenzungen | 909.016,69 | 1.091.820,82 |
| Summe Aktiva | 70.192.235,69 | 65.209.069,04 |

PASSIVA

| | 2023 € | 2022 € |
|---|----------------------|----------------------|
| A. Negatives Eigenkapital | | |
| I. Eingefordertes Grundkapital | 726.728,34 | 726.728,34 |
| II. Gewinnrücklagen | | |
| 1. gesetzliche Rücklage | 80.000,00 | 80.000,00 |
| 2. zweckgebundene Rücklage für Kostendeckung | 437.188,29 | 746.762,27 |
| 3. andere Rücklagen | 2.859.179,84 | 2.859.179,84 |
| | 3.376.368,13 | 3.685.942,11 |
| III. Bilanzgewinn/Bilanzverlust | -4.402.788,23 | -1.134.038,64 |
| davon Verlustvortrag | -1.134.038,64 | -914.612,98 |
| Summe Eigenkapital | -299.691,76 | 3.278.631,81 |
| B. Rückstellungen | | |
| 1. Rückstellungen für Abfertigungen | 195.348,95 | 175.648,40 |
| 2. Steuerrückstellungen | 17.528,82 | 14.028,82 |
| 3. sonstige Rückstellungen | 427.248,53 | 535.188,52 |
| | 640.126,30 | 724.865,74 |
| C. Verbindlichkeiten | | |
| 1. Darlehen zur Grundstücks- und Baukostenfinanzierung | 51.661.770,30 | 53.239.887,08 |
| davon Restlaufzeit bis zu einem Jahr | 1.692.906,60 | 1.440.361,81 |
| davon Restlaufzeit von über einem Jahr | 49.968.863,70 | 51.799.525,27 |
| 2. Darlehen sonstiger Art | 11.890.543,15 | 4.413.907,43 |
| davon Restlaufzeit bis zu einem Jahr | 221.235,15 | 291.445,32 |
| davon Restlaufzeit von über einem Jahr | 11.669.308,00 | 4.122.462,11 |
| 3. Verbindlichkeiten aus der Hausbewirtschaftung | 3.500.929,29 | 3.003.268,85 |
| davon Restlaufzeit bis zu einem Jahr | 1.670.288,74 | 2.644.972,92 |
| davon Restlaufzeit von über einem Jahr | 1.830.640,55 | 358.295,93 |
| 4. Verrechnung aus der Hausbewirtschaftung | 0,00 | 45.992,50 |
| davon Restlaufzeit bis zu einem Jahr | 0,00 | 45.992,50 |
| 5. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten | 0,00 | 261,99 |
| davon Restlaufzeit bis zu einem Jahr | 0,00 | 261,99 |
| 6. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen | 1.277.905,57 | 0,00 |
| davon Restlaufzeit bis zu einem Jahr | 127.905,57 | 0,00 |
| 7. Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht | 1.398.521,34 | 400.000,00 |
| davon Restlaufzeit bis zu einem Jahr | 248.521,34 | 400.000,00 |
| 8. sonstige Verbindlichkeiten | 122.131,50 | 102.253,64 |
| davon Restlaufzeit bis zu einem Jahr | 122.131,50 | 102.253,64 |
| davon aus Steuern | 20.708,11 | 9.348,10 |
| davon im Rahmen der sozialen Sicherheit | 59.867,25 | 61.658,86 |
| | 69.851.801,15 | 61.205.571,49 |
| Summe Passiva | 70.192.235,69 | 65.209.069,04 |

STUWO Gemeinnützige Studentenwohnbau AG

| | 2023 | 2022 |
|--|----------------|----------------|
| 1. Umsatzerlöse | | |
| a) Mieten | 20.370.198,02 | 19.081.823,12 |
| b) Zuschüsse | 22.594,67 | 197.878,70 |
| c) übrige | 25.050,86 | 247.101,46 |
| Umsatzerlöse | 20.417.843,55 | 19.526.803,28 |
| 2. aktivierte Eigenleistungen | 205.480,00 | 0,00 |
| 3. sonstige betriebliche Erträge | | |
| a) Erträge aus der Verrechnung Hausbewirtschaftung | 414.572,87 | 161.631,57 |
| b) übrige | 80.391,17 | 280.299,94 |
| sonstige betriebliche Erträge | 494.964,04 | 441.931,51 |
| 4. verrechenbare Kapitalkosten | -3.330.398,90 | -1.923.592,25 |
| 5. Instandhaltungskosten | -654.948,53 | -473.267,75 |
| 6. Personalaufwand | | |
| a) Gehälter | -144.211,97 | -115.119,00 |
| b) soziale Aufwendungen | -19.437,94 | -4.503,77 |
| davon Aufwendungen f. Altersversorgung | 0,00 | 0,00 |
| c) soziale Aufwendungen für Abfertigungen und Leistungen an betriebliche Mitarbeitervorsorgekassen | -16.164,90 | -4.213,57 |
| d) Aufwendungen für gesetzlich vorgeschriebene Sozialabgaben sowie vom Entgelt abhängige Abgaben und Pflichtbeiträge | -95.879,25 | -87.364,39 |
| e) Kosten der Organe | -206.368,72 | -205.895,16 |
| Personalaufwand | -482.062,78 | -417.095,89 |
| 7. Abschreibungen | -2.511.520,70 | -2.356.201,65 |
| 8. Betriebskosten | -16.890.892,63 | -14.913.906,45 |
| 9. sonstige betriebliche Aufwendungen | | |
| a) Aufwendungen aus der Verrechnung Hausbewirtschaftung | -140.578,27 | -34.061,25 |
| b) sonstiger Verwaltungsaufwand | -539.945,39 | -485.465,72 |
| c) übrige | -63.305,65 | -17.846,73 |
| sonstige betriebliche Aufwendungen | -743.829,31 | -537.373,70 |
| Zwischensumme Z. 1 bis 9 | -3.495.365,26 | -652.702,90 |
| 10. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge | 167,82 | 383,76 |
| 11. Erträge aus dem Abgang von und der Zuschreibung zu Finanzanlagen und Wertpapieren des Umlaufvermögens | 0,00 | 710.888,40 |
| 12. Aufwendungen aus Finanzanlagen und aus Wertpapieren des Umlaufvermögens | 0,00 | -712.142,38 |
| 13. Zinsen und ähnliche Aufwendungen | -79.626,13 | -38.330,00 |
| Zwischensumme Z. 10 bis 13 | -79.458,31 | -39.200,22 |
| Ergebnis vor Steuern | -3.574.823,57 | -691.903,12 |
| 14. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag | -3.500,00 | -2.393,06 |
| Ergebnis nach Steuern = Jahresfehlbetrag | -3.578.323,57 | -694.296,18 |
| 15. Auflösung von Gewinnrücklagen | 577.895,05 | 831.772,44 |
| 16. Zuweisung zu Gewinnrücklagen | -268.321,07 | -356.901,92 |
| Verlust im Geschäftsjahr | -3.268.749,59 | -219.425,66 |
| 16. Verlustvortrag aus dem Vorjahr | -1.134.038,64 | -914.612,98 |
| Bilanzverlust | -4.402.788,23 | -1.134.038,64 |

Anhang zum
Jahresabschluss 2023

der

STUWO gemeinnützige Studentenwohnbau AG
1080 Wien, Strozzigasse 6-8

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. 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 4 Jahren bei Software-Lizenzen zugrunde gelegt.

1.2.2. 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 € 1.000,00 wurden im Zugangsjahr voll abgeschrieben. In der Entwicklung des Anlagevermögens werden sie nicht als Zu- und Abgang dargestellt.

Die planmäßigen Abschreibungen der Bauten wurden linear der voraussichtlichen Nutzungsdauer bzw. Baurechtsdauer entsprechend vorgenommen und betragen zwischen 1,00% und 3,05%.

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.

Den planmäßigen Abschreibungen der Betriebs- und Geschäftsausstattung und sonstigen Sachanlagen (Sanierungen) wurde eine Nutzungsdauer von 3 bis 15 Jahren unterstellt.

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. Bezüglich der Zahlenangaben wird auf Pkt. 2.1.1.2. verwiesen.

Die angefallenen Pfandrechtseintragungsgebühren aus der Aufnahme von freifinanzierten Darlehen für die Errichtungskosten der beiden Häuser in Graz wurden wertberichtigt und werden somit nicht über die Abschreibungsdauer der Objekte aufgeteilt.

Nicht rückzahlbare Zuschüsse zur Herstellung von Wirtschaftsgütern des Anlagevermögens werden nicht von den Herstellungskosten abgesetzt und als Passivposten (unter Darlehen sonstiger Art) ausgewiesen.

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 Aufwendungen der Folgejahre.

1.5. Zweckgebundene Rücklage für Kostendeckung

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

1.6. Rückstellungen

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

Bei den sonstigen Rückstellungen sind keine langfristigen enthalten.

1.7 Rückstellungen für Anwartschaften auf Abfertigungen und Rückstellungen für ähnliche Verpflichtungen

Die Abfertigungsrückstellungen wurden nach anerkannten versicherungsmathematischen Berechnungen gem. AFRAC Stellungnahme auf Basis eines Rechnungszinssatzes von 3,62 % (Vorjahr: 3,45%) und einem Gehaltstrend, der mit 3,95 % (Vorjahr: 3,089%) geschätzt wurde, ermittelt. Rechnungsgrundlagen sind die neuen österreichischen AVOe 2018-P Rechnungsgrundlagen für die Pensionsversicherung von Pagler-Pagler.

1.8. Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten wurden mit dem Erfüllungsbetrag angesetzt.

1.9. Gewinnverwendungsvorschlag

Die Geschäftsführung schlägt folgende Verwendung für den Bilanzverlust 2023 in der Höhe von € -4.402.788,23 vor: Der Bilanzverlust wird auf neue Rechnung fortgeschrieben.

1.10. Vorgänge von besonderer Bedeutung nach dem Schluss des Geschäftsjahres

Es gab nach dem Schluss des Geschäftsjahres keine Vorgänge von besonderer Bedeutung.

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 Anlagenpiegel als Beilage zum Anhang dargestellt.

2.1.1.2. Aktivierter Zinsen und ähnliche Aufwendungen

In den Herstellungskosten der selbst erstellten Anlagen wurde im laufenden Geschäftsjahr ein Betrag in Höhe von € 0,00 (Vorjahr: € 0,00) an Zinsen und ähnlichen Aufwendungen aktiviert.

2.1.2. Umlaufvermögen

2.1.2.1. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die Forderungen sind aus dem beiliegenden Forderungsspiegel zu erkennen.

Gegenüber verbundenen Unternehmen bestehen zum 31.12. Forderungen in der Höhe von € 0,00 (VJ: € 2.008,40).

Im Posten sonstige Forderungen sind Erträge iHv € 0,00 (Vorjahr: € 30.754,29) enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag zahlungswirksam werden.

2.1.3. Negatives Eigenkapital

Der Verlust des Geschäftsjahres 2023 führte dazu, dass das gesamte Eigenkapital der Gesellschaft aufgebraucht wurde. In einer außerordentlichen Hauptversammlung am 09.04.2024 wurde die Aktionäre über diesen Umstand informiert. Die Gesellschaft erstellte eine Fortbestehensprognose, die von einem Wirtschaftsprüfer validiert wurde und die der Gesellschaft attestiert, dass eine positive Entwicklung und damit der Fortbestand des Unternehmens gewährleistet ist und eine insolvenzrechtliche Überschuldung nicht vorliegt.

Der resultierende Verlust des Geschäftsjahres 2023 in Höhe von € 3.268.749,59 führt dazu, dass das gesamte Eigenkapital der Gesellschaft aufgebraucht wurde und ein negatives Eigenkapital in Höhe von € 299.691,76 ausgewiesen wird.

2.1.3.1. Pflichtangaben bei Aktiengesellschaften

Das Grundkapital der Gesellschaft beträgt € 726.728,34 und ist zur Gänze einbezahlt. Es ist zerlegt in 2000 Namensaktien im Nennbetrag von je ATS 5.000,--, d.s. € 363,364,17.

Wechselseitige Beteiligungen bestehen nicht.

2.1.3.2. Pflichtangabe bei Konzernunternehmen

Die STUWO AG ist ein Konzernunternehmen der ERSTE Bank Group mit Sitz in Wien – FBN 332740Z . Der Konzernabschluss des Mutterunternehmens wird beim Firmenbuch Wien offengelegt.

2.1.4. Sonstige Rücklagen

2.1.4.1 Zweckgebundene Rücklage für Kostendeckung

Die Angaben zur Entwicklung der zweckgebundenen Rücklagen sind im Rücklagen-spiegel (Beilage) ersichtlich.

2.1.5. Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen mit € 427.248,53 (Vorjahr: € 535.188,52) betreffen wie auch in den Vorjahren im Wesentlichen die Rückstellung für nicht konsumierte Urlaube sowie erwartbare Betriebskosten.

2.1.5.1. Latente Steuern

Latente Steuern nach § 238 Abs. 1 iVm § 198 Abs 9 UGB waren nicht erforderlich.

2.1.6. Verbindlichkeiten

Die Fristigkeiten und Zusammensetzung sind aus dem beigelegten Verbindlichkeiten-spiegel zu erkennen.

Ein Zuschuss des Landes Kärnten nach § 6a Abs. 4 des Kärntner Wohnbauförderungsgesetzes 1997 in der Fassung von 2010, der davor unter dem Bilanzstrich ausgewiesen war, wird seit 2022 als rückzahlbarer Annuitätenzuschuss in Höhe von € 1.053.932,41 per 31.12.2023 unter den Darlehen sonstiger Art ausgewiesen. Diese Umstellung 2022 hatte eine Auflösung der Mehrtilgung in Höhe von € 193.582,94 zur Folge. Der Differenzbetrag wurde mit anderen freien Rücklagen verrechnet.

2.1.6.1. 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.

2.1.6.2. Sonstige Finanzielle Verpflichtungen gemäß § 237 Abs. 1 Zi. 2 UGB

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

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

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

Verpflichtungen aus Nutzungen von in der Bilanz nicht ausgewiesen Sachanlagen (Leasingverträge für KFZ und Fitnessgeräte) bestehen in folgendem Ausmaß: Verpflichtungen des folgenden Geschäftsjahres: € 48.273,02 (Vorjahr: € 58.057,68); der Gesamtbetrag der Verpflichtungen für die folgenden fünf Geschäftsjahre: € 241.365,10 (Vorjahr: € 290.288,40).

Für Baurechtzinszahlungen bestehen für das Folgejahr Verpflichtungen in der Höhe von € 333.693,71 (Vorjahr: € 302.355,32) und die nächsten fünf Geschäftsjahre € 1.668.468,55 (Vorjahr: € 1.511.776,60).

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 Gesellschaft mit nahestehenden Unternehmen und Personen

Geschäfte mit nahestehenden Unternehmen und Personen im Sinne des § 237 (1) Z 8b UGB wurden 2023 nicht getätigt.

2.1.9. Derivative Finanzinstrumente werden nicht verwendet.

2.1.10. Treuhandkonten

Neben den ausgewiesenen Guthaben bei Kreditinstituten verfügt die STUWO AG über treuhändig gehaltene Bankguthaben in der Höhe von € 3.062.703,70 (Vorjahr: € 2.412.475,05). Es handelt sich dabei um Kautionen von Mietern/Nutzern. Es werden weiters Kautionen über erhaltene Schlüssel in Höhe von € 22.435,58 treuhänderisch verwaltet, so dass der Gesamtbetrag der Kautionen, die weder Forderungen noch Verbindlichkeiten darstellen, in Summe € 3.085.139,28 beträgt. Vergleiche dazu auch den Punkt 1.1. allgemeine Grundsätze.

Anlagenspiegel 2023

| | Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten | | | | | Kum. Abschreibungen/ WB | | | | | Buchwerte | |
|---|---------------------------------------|----------------|----------------|---------------|---------------|-------------------------|---------------|---|---------------|---------------|---------------|---------------|
| | Stand | Zugänge | (davon) Zinsen | Abgänge | Stand | Stand | Zugänge | Abschreibungen(+)/ Zuschreibungen(-) | Abgänge | Stand | | |
| | 1.1.2023 | U = Umbuchung | | U = Umbuchung | 31.12.2023 | 1.1.2023 | U = Umbuchung | a = außerplanmäßig | U = Umbuchung | 31.12.2023 | 31.12.2023 | 31.12.2022 |
| | € | € | | € | € | € | € | € | € | € | € | € |
| I. Immaterielle Vermögensgegenstände | | | | | | | | | | | | |
| Bestandsrechte und ähnliche Rechte; | 216.368,30 | 4.968,00 | 0,00 | 0,00 | 221.336,30 | 60.267,29 | 0,00 | 5.475,97 | 0,00 | 65.743,26 | 155.593,04 | 156.101,01 |
| II. Sachanlagen | | | | | | | | | | | | |
| 1. unbebaute Grundstücke | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| 2. Wohngebäude | G 2.762.886,07 | 0,00 | 0,00 | | 2.762.886,07 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 2.762.886,07 | 2.762.886,07 |
| | B 51.463.503,03 | -54.186,19 | 0,00 | U 0,00 | 51.409.316,84 | 9.404.662,41 | 0,00 | 665.795,78 | 0,00 | 10.070.458,19 | 41.338.858,65 | 42.058.840,62 |
| 3. nicht abgerechnete Bauten | G 1,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 1,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 1,00 | 1,00 |
| | B 3.079.327,65 | 0,00 | 0,00 | | 3.079.327,65 | 225.490,59 | 0,00 | 31.104,49 | 0,00 | 256.595,08 | 2.822.732,57 | 2.853.837,06 |
| 4. Bauvorbereitungskosten; | 8.138,90 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 8.138,90 | 8.138,90 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 8.138,90 | 0,00 | 0,00 |
| 5. Betriebs- und Geschäftsausstattung; | 26.041.276,33 | 204.209,10 | 0,00 | 463.407,66 | 25.782.077,77 | 15.688.168,47 | 0,00 | 1.501.402,17 | 458.341,80 | 16.731.228,84 | 9.050.848,93 | 10.353.107,86 |
| 6. sonstige Sachanlagen; | 6.339.314,33 | 7.054.830,80 | 0,00 | 0,00 | 13.394.145,13 | 1.921.790,81 | 0,00 | 424.875,34 | | 2.346.666,15 | 11.047.478,98 | 4.417.523,52 |
| | 89.694.447,31 | 7.204.853,71 | 0,00 | 463.407,66 | 96.435.893,36 | 27.248.251,18 | 0,00 | 2.623.177,78 | 458.341,80 | 29.413.087,16 | 67.022.806,20 | 62.446.196,13 |
| II. Finanzanlagen | | | | | | | | | | | | |
| 1. Beteiligungen | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| 2. Wertpapiere des Anlagevermögens | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| | 89.910.815,61 | # 7.209.821,71 | 0,00 | 463.407,66 | 96.657.229,66 | 27.308.518,47 | 0,00 | 2.628.653,75 | 458.341,80 | 29.478.830,42 | 67.178.399,24 | 62.602.297,14 |

| | |
|--------------|--|
| -86.255,32 | abzgl. Auflösung Investitionszuschüsse |
| 2.542.398,43 | Abschreibungen lt. Gewinn- und Verlustrechnung |
| 2.511.520,70 | Position Abschreibungen |
| 30.877,73 | Position Sonstiger Verwaltungsaufwand |

FORDERUNGSSPIEGEL ZUM 31.12.2023

| Bezeichnung der Forderung | | Gesamtbetrag | davon Rest-laufzeit weniger als 1 Jahr | davon Rest-laufzeit mehr als 1 Jahr | davon wechselfällig verbrieft | abgezogene Wert-berichtigung | abgezogene Pauschalwert-berichtigung |
|--|---------------------|--------------|--|-------------------------------------|-------------------------------|------------------------------|--------------------------------------|
| 1) Forderungen aus der Hausbewirtschaftung | Abschlussjahr | 517.083,97 | 517.083,97 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| | Vorjahr | 567.978,94 | 567.978,94 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| 2) Verrechnung aus der Hausbewirtschaftung | Abschlussjahr | 248.926,47 | 248.926,47 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| | Vorjahr | 231.767,08 | 231.767,08 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| 3) Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen | Abschlussjahr | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| | Vorjahr | 2.008,40 | 2.008,40 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| 4) Sonstige Forderungen | Abschlussjahr | 787.149,77 | 787.149,77 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| | Vorjahr | 477.685,26 | 477.685,26 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| | Summe Abschlussjahr | 1.553.160,21 | 1.553.160,21 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| | Summe Vorjahr | 1.279.439,68 | 1.279.439,68 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |

VERBINDLICHKEITENSPIEGEL ZUM 31.12.2023

| Bezeichnung der Verbindlichkeit | | Gesamtbetrag | davon Rest-laufzeit bis zu 1 Jahr | davon Rest-laufzeit mehr als 1 Jahr | davon Rest-laufzeit von mehr als 5 Jahren | davon dinglich besichert | Art der Sicherung |
|---|---------------------|---------------|-----------------------------------|-------------------------------------|---|--------------------------|-------------------|
| 1) Darlehen zur Grundstücks- und Baukostenfinanzierung | Abschlussjahr | 51.661.770,30 | 1.692.906,60 | 49.968.863,70 | 45.074.790,92 | 51.661.770,30 | Pfandrecht |
| | Vorjahr | 53.239.887,08 | 1.440.361,81 | 51.799.525,27 | 45.630.827,83 | 53.239.887,08 | Pfandrecht |
| 2) Darlehen sonstiger Art | Abschlussjahr | 11.890.543,15 | 221.235,15 | 11.669.308,00 | 10.874.271,79 | - | |
| | Vorjahr | 4.413.907,43 | 291.445,32 | 4.122.462,11 | 1.992.329,99 | - | |
| 3) Verbindlichkeiten aus der Hausbewirtschaftung | Abschlussjahr | 3.500.929,29 | 1.670.288,74 | 1.830.640,55 | - | - | |
| | Vorjahr | 3.003.268,85 | 2.644.972,92 | 358.295,93 | - | - | |
| 4) Verrechnung aus der Hausbewirtschaftung | Abschlussjahr | - | - | - | - | - | |
| | Vorjahr | 45.992,50 | 45.992,50 | - | - | - | |
| 5) Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten | Abschlussjahr | - | - | - | - | - | |
| | Vorjahr | 261,99 | 261,99 | - | - | - | |
| 6) Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen | Abschlussjahr | 1.277.905,57 | 127.905,57 | 1.150.000,00 | - | - | |
| | Vorjahr | - | - | - | - | - | |
| 7) Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen mit Beteiligungsverhältnis | Abschlussjahr | 1.398.521,34 | 248.521,34 | 1.150.000,00 | - | - | |
| | Vorjahr | 400.000,00 | 400.000,00 | - | - | - | |
| 8) Sonstige Verbindlichkeiten | Abschlussjahr | 122.131,50 | 122.131,50 | - | - | - | |
| | Vorjahr | 102.253,64 | 102.253,64 | - | - | - | |
| | | | | | | | |
| | Summe Abschlussjahr | 69.851.801,15 | 4.082.988,90 | 65.768.812,25 | 55.949.062,71 | 51.661.770,30 | |
| | Summe Vorjahr | 61.205.309,50 | 4.925.026,19 | 56.280.283,31 | 47.623.157,82 | 53.239.887,08 | |

GEWINNRÜCKLAGENSPIEGEL ZUM 31.12.2023

| Posten | Stand 1.1.2023 | | erfolgsneutrale Umbuchungen | Zwischensumme | Zuweisung zweckgebundene Rücklage für Kostendeckung | | Auflösung zweckgebundene Rücklage für Kostendeckung | | Auflösung abgegangene Anlagen | Summe Rücklagenbewegungen | erfolgswirksame Bewegungen außerhalb der zweckgebundenen Rücklage | Stand 31.12.2023 |
|--|----------------------|-----|-----------------------------|----------------------|---|-------------------------|---|-----------------------|-------------------------------|---------------------------|---|----------------------|
| | | | | | Zuweisung Mehrtilgung | Auflösung Mindertilgung | Zuweisung Mindertilgung | Auflösung Mehrtilgung | | | | |
| Gewinnrücklagen | | | | | | | | | | | | |
| 1. gesetzliche | +80.000,00 | | | +80.000,00 | +0,00 | +0,00 | +0,00 | +0,00 | +0,00 | +0,00 | +0,00 | +80.000,00 |
| Vorjahr | +80.000,00 | | | +80.000,00 | +0,00 | +0,00 | +0,00 | +0,00 | +0,00 | +0,00 | +0,00 | +80.000,00 |
| 2. zweckgebundene Rücklage für Kostendeckung: (+) Mehrtilgung/(-) Mindertilgung | | | | | | | | | | | | |
| Mehrtilgung | +2.405.183,25 | | | +2.405.183,25 | +63.072,88 | +0,00 | +0,00 | -244.698,78 | +0,00 | -181.625,90 | +0,00 | +2.223.557,35 |
| Vorjahr | +3.064.631,57 | | | +3.064.631,57 | +245.717,78 | +0,00 | +0,00 | -711.583,16 | +0,00 | -465.865,38 | -193.582,94 | +2.405.183,25 |
| Mindertilgung | -1.658.420,98 | (1) | | -1.658.420,98 | | +205.248,19 | -333.196,27 | +0,00 | +0,00 | -127.948,08 | +0,00 | -1.786.369,06 |
| Vorjahr | -1.649.415,84 | (1) | +0,00 | -1.649.415,84 | | +111.184,14 | -120.189,28 | +0,00 | +0,00 | -9.005,14 | +0,00 | -1.658.420,98 |
| | | (2) | | | | | | | | | | |
| Zwischensumme Pt 2. | +746.762,27 | | +0,00 | +746.762,27 | +63.072,88 | +205.248,19 | -333.196,27 | -244.698,78 | +0,00 | -309.573,98 | +0,00 | +437.188,29 |
| Vorjahr | +1.415.215,73 | | +0,00 | +1.415.215,73 | +245.717,78 | +111.184,14 | -120.189,28 | -711.583,16 | +0,00 | -474.870,52 | -193.582,94 | +746.762,27 |
| 3. andere | +2.859.179,84 | (3) | +0,00 | +2.859.179,84 | | | | | +0,00 | +0,00 | +0,00 | +2.859.179,84 |
| Vorjahr | +3.629.947,74 | (3) | +0,00 | +3.629.947,74 | | | | | +0,00 | +0,00 | -770.767,90 | +2.859.179,84 |
| | | (1) | | | | | | | | | | |
| | | (2) | +0,00 | | | | | | | | | |
| Summe | +3.685.942,11 | | +0,00 | +3.685.942,11 | +63.072,88 | +205.248,19 | -333.196,27 | -244.698,78 | +0,00 | -309.573,98 | +0,00 | +3.376.368,13 |
| Vorjahr | +5.125.163,47 | | +0,00 | +5.125.163,47 | | | | | | -474.870,52 | -964.350,84 | +3.685.942,11 |
| | | | | | Zuweisung (-) / Auflösung (+) Gewinnrücklagen laut Gewinn- und Verlustrechnung | | | | | | | |
| | | | | | | | | | Vorjahr | | | |
| Bilanzverlust/gewinn | -1.134.038,64 | (4) | | -1.134.038,64 | | | | | +0,00 | +0,00 | -3.268.749,59 | -4.402.788,23 |
| Vorjahr | -914.612,98 | (4) | | -914.612,98 | | | | | +0,00 | +0,00 | -1.134.038,64 | -1.134.038,64 |

(1) Besteht ein negativer Saldo aus Mehr- und Mindertilgungen von Fremdfinanzierungen für Bau- und Baunebenkosten gemäß § 13 Abs 2 WGG, dann führt dies zu einer Auflösung der "zweckgebundenen Rücklage für Kostendeckung". Übersteigt dieser Negativsaldo zudem die bestehende "zweckgebundene Rücklage für Kostendeckung", so führen diese übersteigenden Beträge zur einer erfolgsneutralen Auflösung von "anderen Rücklagen" und zu einer Evidenzhaltung ("Evidenzbetrag Mindertilgung"). Er ist in den Folgejahren mit erforderlichen Zuführungen zur "zweckgebundenen Rücklage für Kostendeckung" aus Mehrtilgungen zu verrechnen.

(2) Der jeweilige im Vorjahr erfasste Auflösung von "anderen Rücklagen" (Evidenzbetrag) wird per 1.1. des Folgejahres wieder den "anderen Rücklagen" zugeführt.

(3) Zuweisung Bilanzgewinn Vorjahr

(4) Die Differenz in den Umbuchungen entsteht aus der Ausschüttung an die beteiligten Unternehmen.

2.2. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren erstellt und weist folgende Umsatzerlöse¹ aus:

| Tätigkeitsbereich | Geschäftsjahr | Vorjahr |
|--------------------------|----------------------|----------------------|
| Hausbewirtschaftung | 20.417.843,55 | 19.968.734,79 |
| Bautätigkeit | 0,00 | 0,00 |
| Grundstücksverkehr | 0,00 | 0,00 |
| Großinstandsetzung | 0,00 | 0,00 |
| Sonstige | 0,00 | 0,00 |
| Gesamt | 20.417.843,55 | 19.968.734,79 |

Zusätzlich 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 Gewinne in der Höhe von € 0,00 (Vorjahr: € 0,00) nach Berücksichtigung der Mindertilgungsaufösungen realisiert.

2.2.1. Aufwendungen für Abfertigungen

Im Posten Aufwendungen für Abfertigungen sind Minderungen von Abfertigungsaufwendungen iHv € -1.396,46 (Vorjahr: € -5.472,35) enthalten. Der Rest betrifft Leistungen an die betriebliche Mitarbeitervorsorgekasse.

2.2.2. Auflösung und Zuweisung sonstiger Rücklagen

Siehe hierzu Tabelle unter Kapitel 2.1.4.

2.2.3. Aufwendungen für den Abschlussprüfer

Das auf das Geschäftsjahr entfallenden Honorar für die Prüfung des Jahresabschlusses und der Gebarung beträgt € 19.000,00 (Vorjahr: € 10.100,00). Dieses Honorar wird nicht an den Abschlussprüfer sondern an den Revisionsverband bei dem der Abschlussprüfer angestellt ist geleistet. Vom Abschlussprüfer wurden sonst keine Leistungen bezogen. Neben dem Honorar für die Abschlussprüfung wurden im Geschäftsjahr € 15.286,60 (Vorjahr: € 14.155,99) an den Revisionsverband geleistet, diese betreffen überwiegend den Verbandsbeitrag (Mitgliedsbeitrag). Honorare für andere Bestätigungsleistungen und Steuerberaterleistungen wurden an den Revisionsverband nicht bezahlt.

¹ Es gelten nur die unter Punkt 1 der Anlage B zu § 1 BGVO angeführten Posten als Umsatzerlöse.

3. SONSTIGE ANGABEN

3.1. Organe und Arbeitnehmer der Gesellschaft

Im Geschäftsjahr oblag die Geschäftsführung dem Vorstand:

Hinsichtlich der Bezüge des Vorstandes wird von der Bestimmung des § 242 Abs. 4 UGB Gebrauch gemacht.²

An ehemalige Mitglieder der Geschäftsführung bzw. deren Hinterbliebene wurden Ruhebezüge iHv € 0 (Vorjahr: € 0) ausbezahlt.

An Mitglieder der Geschäftsführung und des Aufsichtsrates wurden keine Vorschüsse und Kredite gewährt.³

Im Geschäftsjahr waren folgende Personen als Aufsichtsräte tätig:

An Aufsichtsratsmitglieder wurden Vergütungen iHv insgesamt € 0 (Vorjahr: € 0) bezahlt.

Die durchschnittliche Zahl der Arbeitnehmer betrug:

| | Geschäftsjahr | Vorjahr |
|-------------|----------------------|-----------|
| Arbeiter | 30 | 49 |
| Angestellte | 33 | 35 |
| Gesamt | 63 | 84 |

² Betrifft die Aufschlüsselung weniger als drei Personen, so kann sie unterbleiben.

³ Wurden Vorschüsse gewährt, so sind neben dem Betrag auch die Zinsen, die wesentlichen Bedingungen und gegebenenfalls die im Geschäftsjahr zurückgezahlten Beträge anzugeben.

Die Aufwendungen für Abfertigungen setzen sich wie folgt zusammen: ⁴

| | Geschäftsjahr | Vorjahr |
|--|----------------------|------------------|
| Vorstandsmitglieder und leitende Angestellte | 2.691,64 | 2.373,99 |
| andere Arbeitnehmer <i>inkl. Hausbesorger (Betriebskosten)</i> | 13.473,26 | -1.852,88 |
| gesamt | 16.164,90 | 521,11 |

Ort, Datum

Wien, 08.07.2024

Unterschrift(en)

⁴ Betrifft die Aufschlüsselung weniger als drei Personen, so kann sie unterbleiben.

Bestätigungsvermerk

Bericht zum Jahresabschluss

Prüfungsurteil

Ich habe den Jahresabschluss der STUWO Gemeinnützige Studentenwohnbau 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.

Hervorheben eines Sachverhalts

Ich verweise auf die Angabe Pkt 2.1.3. des Anhangs zum Jahresabschluss, wo beschrieben wird, dass die Gesellschaft in dem am 31.12.2023 endenden Geschäftsjahr einen Jahresfehlbetrag von € 3.578.323,57 erlitten hat und zu diesem Zeitpunkt ein negatives Eigenkapital in Höhe von € 299.691,76 ausweist. Es wurde zum Nachweis des Nichtvorliegens einer insolvenzrechtlichen Überschuldung iSd § 67 IO eine positive Fortbestehensprognose erstellt und von einem externen Gutachter bestätigt. Mein Prüfungsurteil ist im Hinblick auf diesen Sachverhalt nicht modifiziert.

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 relevanten internen Kontrollsystem, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit des internen Kontrollsystems der Gesellschaft abzugeben.
- Ich beurteile die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte in der Rechnungslegung und damit zusammenhängende Angaben.
- Ich ziehe Schlussfolgerungen über die Angemessenheit der Anwendung des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit durch die gesetzlichen Vertreter sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die erhebliche Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls ich die Schlussfolgerung ziehe, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, bin ich verpflichtet, in meinem Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, mein Prüfungsurteil zu modifizieren. Ich ziehe meine Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum meines Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch die Abkehr der Gesellschaft von der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zur Folge haben.
- Ich beurteile die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse in einer Weise wiedergibt, dass ein möglichst getreues Bild erreicht wird.

Ich tausche mich mit dem 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, 17.09.2024