

**ÖSTERREICHISCHER VERBAND GEMEINNÜTZIGER
BAUVEREINIGUNGEN - REVISIONSVERBAND**

Mitgliedsnummer: W-3

AUSZUG

gemäß § 28 Abs 8 WGG aus dem **Prüfungsbericht Nr. 11.299** vom **21.6.2018** über die regelmäßige gesetzliche Prüfung des Geschäftsjahres **2017** der

GESIBA
Gemeinnützige Siedlungs- und Bauaktiengesellschaft

Marathonweg 22
1020 Wien

1. Ergebnis der Prüfung des Geschäftsjahres 2017:

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. (Es wird darauf hingewiesen, 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.

**ÖSTERREICHISCHER VERBAND GEMEINNÜTZIGER
BAUVEREINIGUNGEN - REVISIONSVERBAND**

Mitgliedsnummer: W-3

3. Die Vereinigung verwaltete zum Bilanzstichtag 31.12.2017 insgesamt 28.167 Wohnungen.
4. Die Vereinigung hat im letztgeprüften Jahr und den beiden vorangegangenen Jahren folgende Zahl von Wohnungen fertig gestellt:

2015:	20
2016:	0
2017:	149

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

Anlagen:

Jahresabschluss zum 31.12.2017 (Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Anhang)

Bestätigungsvermerk

Compliance Bericht gem. § 9a Abs 6 WGG

Jahresabschluss

und

Lagebericht 2017

Bilanz zum 31.12.2017

Gewinn- und Verlustrechnung zum 31.12.2017

Anhang zum Jahresabschluss 2017

Lagebericht zum 31.12.2017

" G E S I B A "
Gemeinnützige Siedlungs- und
Bauaktiengesellschaft

Marathonweg 22
1020 Wien

BILANZ zum 31.12.2017

AKTIVA

	<u>Stand zum Ende des</u> <u>Geschäftsjahres</u>	<u>Stand zum Ende des</u> <u>vorangegangenen Geschäftsjahres</u>		
A. ANLAGEVERMÖGEN				
I. Sachanlagen				
1. Unbebaute Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte	15.916.871,95		16.283.248,41	
2. Wohngebäude	733.563.962,79		766.946.142,68	
3. Unternehmenseigenes Miteigentum	217.803.800,84		146.705.788,36	
4. Sonstige Gebäude	43.812.865,90		47.053.300,74	
5. Nicht abgerechnete Bauten	289.632.362,64		310.897.876,72	
6. Bauvorbereitungskosten	5.509.119,43		8.890.686,17	
7. Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.376.451,40		1.385.521,04	
8. Sonstige Sachanlagen	<u>1.765.461,58</u>	1.309.380.896,53	<u>1.775.735,57</u>	1.299.938.299,69
II. Finanzanlagen				
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	13.804.187,76		7.216.537,86	
2. Beteiligungen	9.050.000,00		10.100.000,00	
3. Wertpapiere des Anlagevermögens	<u>13.980.000,00</u>	36.834.187,76	<u>13.980.000,00</u>	31.296.537,86
		<u>1.346.215.084,29</u>		<u>1.331.234.837,55</u>
B. UMLAUFVERMÖGEN				
I. Zur Veräußerung bestimmte Sachanlagen				
1. Unbebaute Verkaufsgrundstücke	0,00		1.811.166,73	
2. Nicht abgerechnete unfertige Erwerbshäuser	2.665.966,68		23.806.611,20	
3. Bauvorbereitungskosten	0,00		338.842,72	
4. Vorräte	<u>19.321,61</u>	2.685.288,29	<u>12.933,20</u>	25.969.553,85
II. Forderungen und Verrechnungen				
1. Forderungen aus dem Grundstücksverkehr	43.731.981,82		3.434.735,69	
davon mit einer Restlaufzeit über einem Jahr	35.307.746,55		0,00	
2. Forderungen aus der Hausbewirtschaftung	1.032.338,96		1.128.178,56	
davon mit einer Restlaufzeit über einem Jahr	0,00		0,00	
3. Verrechnung aus der Hausbewirtschaftung	20.559.938,95		20.959.150,81	
davon mit einer Restlaufzeit über einem Jahr	19.434.770,65		19.643.895,90	
4. Forderungen aus der Betreuungstätigkeit	1.910.684,32		1.529.956,78	
davon mit einer Restlaufzeit über einem Jahr	89.868,22		101.001,81	
5. Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen	1.346.972,82		1.522.732,59	
davon mit einer Restlaufzeit über einem Jahr	0,00		0,00	
6. Sonstige Forderungen	7.376.418,18		5.407.479,46	
davon mit einer Restlaufzeit über einem Jahr	<u>50.424,73</u>	75.958.335,05	<u>53.292,83</u>	33.982.233,89
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten				
	<u>117.859.181,63</u>	<u>117.859.181,63</u>	<u>98.912.575,61</u>	<u>98.912.575,61</u>
		<u>196.502.804,97</u>		<u>158.864.363,35</u>
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN				
1. Sonderposten gemäß § 39 (28) WGG	40.790.593,40		41.345.305,31	
2. Übrige	<u>1.932.341,77</u>	42.722.935,17	<u>1.921.821,45</u>	43.267.126,76
		<u>42.722.935,17</u>		<u>43.267.126,76</u>
		<u><u>1.585.440.824,43</u></u>		<u><u>1.533.366.327,66</u></u>

BILANZ zum 31.12.2017PASSIVA

	<u>Stand zum Ende des</u>		<u>Stand zum Ende des</u>	
	<u>Geschäftsjahres</u>		<u>vorangegangenen Geschäftsjahres</u>	
A. <u>EIGENKAPITAL</u>				
I. <u>Eingefordertes Grundkapital</u>	<u>85.640.600,00</u>	85.640.600,00	<u>85.640.600,00</u>	85.640.600,00
II. <u>Kapitalrücklagen</u>				
1. Gebundene Rücklagen	<u>19.077,86</u>	19.077,86	<u>19.833,29</u>	19.833,29
III. <u>Gewinnrücklagen</u>				
1. Gesetzliche Rücklage	8.564.060,00		8.564.060,00	
2. Zweckgebundene Rücklage für Kostendeckung	327.381.983,89		306.880.949,85	
3. Andere Rücklage	<u>143.236.385,24</u>	479.182.429,13	<u>132.056.643,94</u>	447.501.653,79
IV. <u>Bilanzgewinn</u>	<u>17.510.692,51</u>	<u>17.510.692,51</u>	<u>11.337.733,92</u>	<u>11.337.733,92</u>
		582.352.799,50		544.499.821,00
B. <u>RÜCKSTELLUNGEN</u>				
1. Rückstellungen für Abfertigungen	5.656.513,14		5.096.870,84	
2. Rückstellungen für Altersvorsorge	8.463.133,00		7.887.246,00	
3. Rückstellungen für Bautätigkeit	3.108.262,41		856.957,16	
4. Rückstellungen für Hausbewirtschaftung	584.128,90		2.822.257,49	
5. Sonstige Rückstellungen	<u>1.744.682,45</u>	19.556.719,90	<u>1.772.161,23</u>	18.435.492,72
C. <u>VERBINDLICHKEITEN</u>				
1. Darlehen zur Grundstücks- und Baukostenfinanzierung	533.475.796,52		552.730.514,34	
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr	33.066.836,73		33.453.800,58	
davon mit einer Restlaufzeit über einem Jahr	500.408.959,79		519.276.713,76	
2. Finanzierungsbeiträge der Wohnungswerber	298.500.256,61		303.996.464,05	
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr	0,00		0,00	
davon mit einer Restlaufzeit über einem Jahr	298.500.256,61		303.996.464,05	
3. Darlehen sonstiger Art	35.621.510,18		102.429,48	
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr	973.669,86		10.238,85	
davon mit einer Restlaufzeit über einem Jahr	34.647.840,32		92.190,63	
4. Verbindlichkeiten aus dem Grundstücksverkehr	1.220.359,84		1.470.359,84	
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr	0,00		0,00	
davon mit einer Restlaufzeit über einem Jahr	1.220.359,84		1.470.359,84	
5. Verbindlichkeiten aus Bauverträgen	6.207.639,92		6.566.398,07	
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr	6.207.639,92		6.566.398,07	
davon mit einer Restlaufzeit über einem Jahr	0,00		0,00	
6. Kauttionen	783.486,81		636.752,36	
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr	18.960,00		18.960,00	
davon mit einer Restlaufzeit über einem Jahr	764.526,81		617.792,36	
7. Verbindlichkeiten aus der Hausbewirtschaftung	54.375.260,85		48.746.203,60	
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr	15.540.977,58		13.921.756,95	
davon mit einer Restlaufzeit über einem Jahr	38.834.283,27		34.824.446,65	
8. Verrechnung aus der Hausbewirtschaftung	4.799.753,65		6.618.646,29	
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr	4.799.753,65		6.618.646,29	
davon mit einer Restlaufzeit über einem Jahr	0,00		0,00	
9. Verbindlichkeiten aus der Betreuungstätigkeit	54.370,91		52.080,39	
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr	54.370,91		52.080,39	
davon mit einer Restlaufzeit über einem Jahr	0,00		0,00	
10. Sonstige Verbindlichkeiten	2.238.239,28		2.058.717,64	
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr	2.238.239,28		2.058.717,64	
davon mit einer Restlaufzeit über einem Jahr	0,00		0,00	
- davon Steuern und Abgaben	332.872,96			
- davon im Rahmen der sozialen Sicherheit	529.963,40			
		937.276.674,57		922.978.566,06
D. <u>RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</u>				
1. Mietzinsvorauszahlungen	<u>46.254.630,46</u>	46.254.630,46	<u>47.452.447,88</u>	47.452.447,88
		<u>1.585.440.824,43</u>		<u>1.533.366.327,66</u>
<u>Unter dem Bilanzstrich</u>				
Haftungsverhältnisse gem. § 199 UGB		2.000.000,00		2.000.000,00

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG 2017

	<u>Geschäftsjahr</u>		<u>vorangegangenes</u>	<u>Geschäftsjahr</u>
1. Umsatzerlöse				
a) Mieten	120.875.091,97		118.593.073,98	
b) Verwohung der Finanzierungsbeiträge	3.399.421,91		3.482.023,72	
c) Aus der Betreuungstätigkeit	6.727.267,04		5.845.431,99	
d) Aus sonstigen Betriebsleistungen	3.336.643,77		2.438.524,47	
e) Aus dem Verkauf von Grundstücken des Umlaufvermögens	36.573.497,60		17.074.090,60	
f) Übrige Umsätze	<u>97.348,78</u>	171.009.271,07	<u>94.626,42</u>	147.527.771,18
2. Aktivierte Eigenleistungen		3.807.519,22		3.916.972,69
3. Sonstige betriebliche Erträge				
a) Erträge aus dem Abgang vom Anlagevermögen	5.372.800,82		2.186.273,25	
b) Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	2.347.081,36		89.727,21	
c) Erträge aus der Verrechnung Hausbewirtschaftung	11.550.699,05		18.030.648,37	
d) Übrige	<u>9.431,85</u>	19.280.013,08	<u>13.569,11</u>	20.320.217,94
4. Verrechenbare Kapitalkosten		-9.632.979,01		-10.072.941,24
5. Instandhaltungskosten		-22.282.723,65		-20.682.456,00
6. Personalaufwand				
a) Löhne	-197.888,34		-154.080,34	
b) Gehälter	-10.402.700,53		-10.340.176,08	
c) Soziale Aufwendungen	-4.656.766,37		-4.389.583,00	
davon Aufwendungen für:				
Altersvorsorge	-743.901,09		(-746.029,67)	
Abfertigungen	-445.405,74		(-296.900,50)	
betriebliche Mitarbeitervorsorgekassen	-73.323,11		(-63.875,68)	
vorgeschriebene Sozialabgaben sowie vom Entgelt abhängige Abgaben und Pflichtbeiträge	-2.720.000,59		(-2.670.380,26)	
d) Kosten der Organe	<u>-79.218,44</u>	-15.336.573,68	<u>-71.805,90</u>	-14.955.645,32
7. Abschreibungen auf Sachanlagen		-17.595.653,59		-17.511.219,55
8. Betriebskosten		-37.589.427,91		-35.979.903,43
9. Aufwendungen aus dem Verkauf von Grundstücken des Umlaufvermögens		-34.107.788,37		-16.008.011,21
10. Sonstige betriebliche Aufwendungen				
a) Aufwendungen aus der Verrechnung Hausbewirtschaftung	-14.777.766,28		-18.113.736,53	
b) Sonstiger Verwaltungsaufwand	-4.192.682,66		-4.024.404,17	
c) Übrige	<u>-421.874,62</u>	-19.392.323,56	<u>-396.026,00</u>	-22.534.166,70
11. Zwischensumme aus 1. - 10.		<u>38.159.333,60</u>		<u>34.020.618,36</u>
12. Erträge aus Beteiligungen				
(davon aus verbundenen Unternehmungen € 76.284,23)		76.284,23		76.283,59
13. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge				
(davon aus verbundenen Unternehmen: € 13.706,28)		480.637,87		759.893,33
14. Zinsen aus Wertpapieren				
(Zinsen aus Wertpapieren des Anlagevermögens)		456.615,26		456.416,68
15. Aufwendungen aus Finanzanlagen				
(Abschreibung von verbundenen Unternehmen)		-1.050.000,00		0,00
16. Zinsen und ähnliche Aufwendungen				
(davon aus verbundenen Unternehmen € 0,00)		<u>-108.412,84</u>		<u>-175.188,31</u>
17. Zwischensumme aus 12. - 16.		<u>-144.875,48</u>		<u>1.117.405,29</u>
18. Ergebnis vor Steuern		<u>38.014.458,12</u>		<u>35.138.023,65</u>
19. Steuern vom Einkommen und Ertrag		-3.487,00		-3.500,00
20. Jahresüberschuss		<u>38.010.971,12</u>		<u>35.134.523,65</u>
21. Auflösung von Kapitalrücklagen		755,43		755,43
22. Zuweisung von Gewinnrücklagen		<u>-20.501.034,04</u>		<u>-23.797.545,16</u>
23. Bilanzgewinn		<u>17.510.692,51</u>		<u>11.337.733,92</u>

Anhang zum Jahresabschluss 2017

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, diese wurden im Punkt 2.1.6.3. aufgrund der endgültigen Werte des folgenden Geschäftsjahres angepasst.

1.2. Sachanlagevermögen

Das abnutzbare Sachanlagevermögen wurde zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten bewertet, die um die planmäßigen Abschreibungen vermindert sind. Die geringwertigen Vermögensgegenstände bis zu einem Wert von € 400,-- wurden im Zugangsjahr voll abgeschrieben. 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 1% 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.

Die unter Sonstige Gebäude ausgewiesenen Mietobjekte (Schule, Bürogebäude etc.) werden jährlich mit 2 % bzw. auf Baurechtsdauer abgeschrieben. Der unter Sonstigen Sachanlagen ausgewiesene Finanzierungsbeitrag wird jährlich mit 1% abgeschrieben, das baurechtsbelastete Grundstück auf Baurechtsdauer.

Den planmäßigen Abschreibungen der Betriebs- und Geschäftsausstattung wurde eine Nutzungsdauer von 3 bis 10 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, direkt zuordenbare Fremdkapitalzinsen und ähnliche Aufwendungen als Herstellungskosten aktiviert, soweit sie auf den Zeitraum der Herstellung entfallen. Bezüglich der Zahlenangaben wird auf Punkt 2.1.1.2. verwiesen.

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 Anlagenpiegel auf der Seite 16 dargestellt. Im abgelaufenen Geschäftsjahr waren Zuschüsse iHv € 0,00 (Vorjahr: € 0,00) zu verzeichnen.

1.3. Finanzanlagen

Das Finanzanlagevermögen wurde zu Anschaffungskosten bzw. zum niedrigeren Teilwert bewertet.

Die Beteiligung wurde aufgrund eines Sachverständigengutachtens auf den niedrigeren Teilwert abgeschrieben. Die Abschreibung erfolgt indirekt.

Die Wertpapiere des Anlagevermögens wurden zu den Anschaffungskosten bewertet, der Kurswert zum Bilanzstichtag beträgt € 15.206.000,00. Die Wertpapiere werden bis zum Laufzeitende gehalten und dienen zur der Deckung des Sozialkapitals.

1.4. Zur Veräußerung bestimmte Sachanlagen

Die Bewertung der unbebauten Verkaufsgrundstücke, Erwerbshäuser und Vorräte erfolgte zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten oder zum niedrigeren beizulegenden Wert.

1.4.1. Nicht abgerechnete fertige und unfertige Erwerbshäuser

Die Bewertung der nicht abgerechneten fertigen und unfertigen Erwerbshäuser erfolgte zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten oder zum niedrigeren beizulegenden Wert.

Im Rahmen der Herstellungskosten werden grundsätzlich neben den Einzelkosten auch anteilige Gemeinkosten und direkt zuordenbare Fremdkapitalzinsen und ähnlich Aufwendungen als Herstellungskosten aktiviert, soweit sie auf den Zeitraum der Herstellung entfallen.

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 Rechnungsabgrenzung

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 Aufwertungsbeitrages (analog zu den entsprechenden Finanzierungsbeiträgen) aufgelöst.

1.7. zweckgebundene Rücklage für Kostendeckung

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

Die Entwicklung ist im Gewinnrücklagenspiegel dargestellt.

1.8. Rückstellungen

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

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

Die Abfertigungsrückstellung werden nach anerkannten Regeln der Versicherungsmathematik unter Anwendung eines 10-jährigen Durchschnitts auf Basis eines Rechnungszinssatzes von 3,29 % (Vorjahr 3,68 %) und einer Valorisierung von 2,60 % (Vorjahr 2,00 %) ermittelt.

Es wurden die AVÖ-2008-P Rechnungsgrundlagen für die Pensionsversicherung - Pagler & Pagler zugrunde gelegt.

1.8.2. Rückstellungen für Altersvorsorge

Die Rückstellungen für Altersvorsorge wurden nach anerkannten versicherungsmathematischen Grundsätzen unter Anwendung eines 5-jährigen Durchschnitts nach dem Teilwertverfahren auf Basis eines Rechnungszinssatzes von 2,07 % unter Zugrundelegung der aktuellen Sterbetafel AVÖ-2008-P Ang - Pagler & Pagler berechnet (Vorjahr: 3,21 %). Ein Fluktuationsabschlag wurde nicht berücksichtigt.

1.9. Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten wurden mit dem Erfüllungsbetrag angesetzt.

Die Verwohnung der Grundstücks- und Baukostenbeiträge wird gemäß Wohnrechtsnovelle 2000 ab 1.1.2001 mit 1 % p.a. bzw. mit 1 % p.a. von den bis 31.12.2000 verwohnten und aufgewerteten Finanzierungsbeiträgen vorgenommen. Bei den Baukostenfinanzierungsbeiträgen wird die Differenz zur höheren planmäßigen Abschreibung (über 1 %) durch Auflösung der zweckgebundenen Rücklage zur Kostendeckung gedeckt, soweit eine solche aus Vorjahren besteht. Andernfalls bleibt sie verlustwirksam. Die Verwohnung der Grundkostenfinanzierungsbeiträge wird als Gewinn ausgewiesen.

1.10. Passive Rechnungsabgrenzung

Die Rechnungsabgrenzungsposten betreffen die Mietzinsvorauszahlungen des KAV für die Geriatrie und deren Lokale im Objekt 2., Vorgartenstraße 119 sowie für das Pflegewohnhaus Rudolfsheim, Objekt 15., Kardinal-Rauscher-Platz 2. Die Vorauszahlungen wurden lt. Mietverträgen für die folgenden 35 Jahre geleistet. Ab Bezug wird diese Vorauszahlung jährlich um 2,86% aufgelöst und den Mieteinhebungen zugeführt. Weiters wurden € 341.600,00 für künftige Leerstände aus dem noch nicht realisierten Projekt "Biotope City" als Mietzinsvorauszahlung eingestellt.

1.11. 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 Seite 16 dargestellt.

2.1.1.2. Aktivierte Zinsen und ähnliche Aufwendungen

In den Herstellungskosten der selbst erstellten Anlagen wurde im laufenden Geschäftsjahr € 32.433,61 (Vorjahr: € 0,00) an Zinsen und ähnlichen Aufwendungen aktiviert.

2.1.1.3. Mieteinheiten mit Kaufoption

Im Anlagevermögen (Posten "Wohngebäude", "unternehmenseigenes Miteigentum" und "nicht abgerechnete Bauten") sind insgesamt 7.777 (Vorjahr: 5.940) Mieteinheiten mit Kaufoption gemäß § 15c WGG mit einem Buchwert von insgesamt rd. € 488,3 Mio. (Vorjahr: rd. € 416,9 Mio.) enthalten. Bei diesen Wohnungen können die Nutzungsberechtigten nach Ablauf von 10 höchstens 15 Jahren einen Antrag auf nachträgliche Übertragung in das Wohnungseigentum stellen. Die Gesiba hat in diesen Fällen einen Fixpreis gemäß § 15d WGG anzubieten.

2.1.1.4. Beteiligungen

Name und Sitz	Anteil in %	Eigenkapital	Jahresergebnis	Geschäftsjahr
		T€	T€	
<u>verbundene Unternehmen</u>				
Wiener Stadterneuerungsgesellschaft Gemeinnützige Wohnbau-, Planungs- und Betreuungsgesellschaft m.b.H., Wien	99,97	55.711,8	4.677.887,6	2016
Gemeinnützige Wohnungsaktiengesell- schaft Wohnpark Alt-Erlaa, Wien	66,02	181.889,4	4.850.494,7	2016
WGEG Wiener Gemeindewohnungs Entwicklungsgesellschaft m.b.H. Wien	51,00	5.048,7	-123,3	2016
<u>Beteiligungen</u>				
GASOMETER-MALL Beteiligungs- gesellschaft m.b.H., Wien	50,00	20.006,8	-9,1	2016

Die WGEG Wiener Gemeindewohnungs Entwicklungsgesellschaft m.b.H, errichtet mit dem Gesellschafts-
vertrag vom 10.04.2015, ist zu 100 % Eigentümerin der WIGIBA Wiener Gemeindewohnungs
Baugesellschaft m.b.H.

Es bestehen Betreuungsverträge mit der Wiener Stadterneuerungsgesellschaft Gemeinnützige Wohnbau-,
Planungs- und Betreuungsgesellschaft m.b.H., der Gemeinnützigen Wohnungsaktiengesellschaft Wohnpark
Alt-Erlaa, Wien und der WIGIBA Wiener Gemeindewohnungs Baugesellschaft m.b.H.

2.1.2. Umlaufvermögen

2.1.2.1. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

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

Im Posten sonstige Forderungen sind Erträge iHv € 537.346,36 (Vorjahr: € 395.542,05) enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag zahlungswirksam werden.

2.1.3. Eigenkapital

2.1.3.1. Eingefordertes Grundkapital

Das Grundkapital beträgt € 85.640.600,00 und stammt aus Bareinlagen in Höhe von € 6.758.589,00 und aus der Umwandlung von Rücklagen (Kapitalberichtigungen) in Höhe von € 78.882.011,00. Es ist zerlegt in 117.800 Stammaktien im Nennbetrag von je € 727,00 und verteilt sich wie folgt:

Stadt Wien	85.612.974,00
Verein Österreichischer Siedlerverband	<u>27.626,00</u>
	<u><u>85.640.600,00</u></u>

Der Gewinn des Vorjahres wurde iHv € 157.992,62 ausgeschüttet. Der Rest iHv € 11.179.741,30 wurde anderen Rücklagen zugeführt.

2.1.4. Gewinnrücklagen

Die Laufzeit der Fremdfinanzierung von Bau- und Baunebenkosten im Rahmen der Herstellung von Objekten ist in der Regel kürzer, als die der unternehmensrechtlichen Abschreibung zugrunde zu legende wirtschaftlichen 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 Abschreibungen während der Laufzeit der Fremdfinanzierung unbare Gewinne (Mehrtilgungen).

In der Folge ist ein positiver Saldo aus Mehrtilgungen von Fremdfinanzierungen für Bau- und Baunebenkosten gemäß § 13 Abs. 2 WGG - soweit im Jahresüberschuss gedeckt - einer objektbezogenen zweckgebundenen gesetzlichen Rücklage (zweckgebundene Rücklage für Kostendeckung) in den Gewinnrücklagen zuzuführen. Liegt, so wie im Berichtsjahr ein positiver Saldo (Mehrtilgung) vor, dann ist die zweckgebundene Rücklage für Kostendeckung zu erhöhen. Dieser positive Saldo belief sich im Berichtsjahr auf EUR 20.501.034,04 (VJ: positiver Saldo in Höhe von EUR 23.797.545,16). Die Entwicklung der zweckgebundenen Rücklage für Kostendeckung ist im Gewinnrücklagenspiegel als Anlage zum Anhang dargestellt.

2.1.5. Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen betreffen im Wesentlichen mit € 1,28 Mio. (Vorjahr: € 1,19 Mio.) Personalkostenrückstellungen, mit € 0,09 Mio (Vorjahr: € 0,19 Mio.) Grunderwerbsteuer zuzgl. Eintragungsgebühr und mit € 0,38 Mio (Vorjahr: € 0,40 Mio.) noch zu erbringende bzw. fakturierende Leistungen aus der Verwaltungstätigkeit.

2.1.5.1. Steuerabgrenzungen

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

2.1.6. Verbindlichkeiten

Aufgliederung:

		Gesamtbetrag	davon Restlaufzeit von mehr als 5 Jahren	Art der Sicherung
1) Darlehen zur Grundstücks- und Baukostenfinanzierung	Abschlussjahr	533.475.796,52	353.229.371,53	Pfandrecht
	Vorjahr	552.730.514,34	397.545.189,28	Pfandrecht
2) Finanzierungsbeiträge der WohnungswerberInnen	Abschlussjahr	298.500.256,61	298.500.256,61	
	Vorjahr	303.996.464,05	303.996.464,05	
3) Darlehen sonstiger Art	Abschlussjahr	35.621.510,18	30.378.034,38	
	Vorjahr	102.429,48	49.674,83	
4) Verbindlichkeiten aus dem Grundstücksverkehr	Abschlussjahr	1.220.359,84	1.220.359,84	
	Vorjahr	1.470.359,84	1.470.359,84	
5) Verbindlichkeiten aus Bauverträgen	Abschlussjahr	6.207.639,92	0,00	
	Vorjahr	6.566.398,07	0,00	
6) Kautionen	Abschlussjahr	783.486,81	0,00	
	Vorjahr	636.752,36	0,00	
7) Verbindlichkeiten aus der Hausbewirtschaftung	Abschlussjahr	54.375.260,85	38.481.157,61	
	Vorjahr	48.746.203,60	34.414.596,15	
8) Verrechnung aus der Hausbewirtschaftung	Abschlussjahr	4.799.753,65	0,00	
	Vorjahr	6.618.646,29	0,00	
9) Verbindlichkeiten aus der Betreuungstätigkeit	Abschlussjahr	54.369,10	0,00	
	Vorjahr	52.080,39	0,00	
10) Sonstige Verbindlichkeiten	Abschlussjahr	2.238.239,28	0,00	
	Vorjahr	2.058.717,64	0,00	

In dem Posten Verbindlichkeiten aus der Hausbewirtschaftung sind Aufwendungen iHv € 1.606.758,83 (Vorjahr € 1.672.982,42) enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag zahlungswirksam werden.

2.1.6.1. Haftungsverhältnisse

Die Haftungsverhältnisse betragen € 2.000.000,00 (Vorjahr: € 2.000.000,00) und betreffen Bankgarantien für die Errichtung und den Betrieb des Campus+ Attemsgasse in 1220 Wien.

2.1.6.2. 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 nicht.

Verpflichtungen aus Nutzungen von in der Bilanz nicht ausgewiesenen Sachanlagen (Leasingverträge) bestehen für KFZ, Kopierer und Kuvertiermaschinen in folgendem Ausmaß: Verpflichtungen des folgenden Geschäftsjahres: € 0,00 (Vorjahr: € 0,00); Es bestehen derzeit keine weiteren Verpflichtungen für die folgenden 5 Geschäftsjahre.

Sonstige finanzielle Verpflichtungen, die nicht verbundene Unternehmen betreffen und nicht in der Bilanz ausgewiesen sind und auch nicht gemäß § 199 UGB anzugeben sind, bestehen iHv € 118.367,31 (Vorjahr: € 119.510,82) und resultieren aus Lizenzverträgen für Softwarenutzungen.

Eine sonstige Kaufverpflichtung zum Erwerb einer Liegenschaft in der Höhe von € 2.000.000,00 wurde mit Kaufvertrag vom 22.12.2015 vertraglich vereinbart. Die Räumung und Übergabe der Liegenschaft hat bis spätestens 31.12.2019 zu erfolgen.

2.1.7. Art, Zweck und finanzielle Auswirkungen der nicht in der Bilanz ausgewiesenen 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 nahe stehenden Unternehmen oder Personen

Geschäfte mit nahe stehenden Unternehmen oder Personen wurden 2017 nicht unter marktüblichen Bedingungen abgeschlossen.

2.1.9. Derivative Finanzinstrumente wurden nicht verwendet.

2.1.10. Treuhandkonten

Neben den ausgewiesenen Guthaben bei Kreditinstituten verfügt die Gesiba über treuhändig gehaltene Bankguthaben in der Höhe von € 3.780.591,84 (Vorjahr: € 3.985.888,92). Davon entfallen € 2.271.694,68 (Vorjahr: € 2.341.203,28) auf die Veranlagung von Rücklagen gemäß § 31 WEG 2002 für verwaltete Eigentümergemeinschaften.

2.1.11. Anderkonto

Weiters sind in den ausgewiesenen Guthaben bei Kreditinstituten Kautionen iHv € 719.535,50 (Vorjahr: € 636.752,36) auf einem Konto der Sparkasse Neunkirchen enthalten, welches die Bestimmungen des § 16b MRG erfüllt.

2.2. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

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

Tätigkeitsbereiche:	Geschäftsjahr	Vorjahr
Hausbewirtschaftung	133.201.068,37	(129.057.333,27)
Bautätigkeit	632.114,39	(863.855,59)
Grundstücksverkehr	36.573.497,60	(17.074.090,60)
Großinstandsetzung	196.268,68	(126.623,31)
Gebietsbetreuung	406.322,03	(405.868,41)
gesamt	171.009.271,07	(147.527.771,18)

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 Vermögensgegenstände des Anlagevermögens wurden Verluste in der Höhe von € 40.571,37 (Vorjahr: € 1.622,78) realisiert.

2.2.1. Aufwendungen für Abfertigungen

Im Posten Aufwendungen für Abfertigungen sind Abfertigungsaufwendungen iHv € 445.405,74 (Vorjahr: € 296.900,50) enthalten. Die Zahlungen iHv € 73.323,11 (Vorjahr: € 63.875,68) an die betriebliche Mitarbeitervorsorgekasse werden im Posten Aufwendungen für gesetzlich vorgeschriebene Sozialabgaben sowie vom Entgelt abhängige Abgaben und Pflichtbeiträge erfasst.

2.2.2. Auflösung und Zuweisung zu Gewinnrücklagen

Siehe hierzu Tabelle auf der Seite 17.

2.2.3. Aufwendungen für die Abschlussprüfung

Das auf das Geschäftsjahr entfallende Honorar für die Prüfung des Jahresabschlusses und der Gebarung beträgt € 134.000,00 (Vorjahr: € 128.152,15). Dieses Honorar wurde nicht an die AbschlussprüferInnen sondern an den Revisionsverband bei dem die AbschlussprüferInnen angestellt sind geleistet. Von den AbschlussprüferInnen wurden sonst keine Leistungen bezogen. Neben dem Honorar für die Abschlussprüfung wurde im Geschäftsjahr ein Verbandsbeitrag (Mitgliedsbeitrag) iHv € 76.678,91 (Vorjahr: € 76.851,94) an den Revisionsverband geleistet. Außerdem wurden vom Revisionsverband Fachliteratur bezogen und diverse Seminare besucht. Honorare für andere Bestätigungsleistungen und Steuerberaterleistungen wurden an den Revisionsverband nicht bezahlt.

2.2.4. Aufwendung für den Personalaufwand

Im vorangegangenen Jahresabschluss 2016 wurden unter der Position Personalaufwand "Kosten der Organe" die Gehälter und damit verbundenen sozialen Aufwendungen insbesondere Sozialabgaben, Abfertigungen sowie die Altersvorsorge betreffend der Vorstandsmitglieder und ehemaligen Vorstandsmitglieder ausgewiesen. Diese werden nun unter der Vorgabe des kommentierten Kontenrahmens in die dafür vorgesehenen Positionen des Personalaufwands ausgewiesen.

3. Sonstige Angaben

3.1. Antrag zur Ergebnisverwendung

Der Jahresabschluss der Gesellschaft weist
im Geschäftsjahr 2017 einen Bilanzgewinn in Höhe von € 17.510.692,51
aus.

Vom Vorstand wird vorgeschlagen, den
Gewinn wie folgt zu verwenden:

Dividende € 159.967,62

Dotierung der anderen Rücklage € 17.350.724,89

Der Vorstand ersucht den Aufsichtsrat, dem Jahresabschluss 2017 sowie der vorgeschlagenen
Verwendung des Bilanzgewinnes seine Zustimmung zu erteilen und der Hauptversammlung zu
empfehlen, die entsprechenden Beschlüsse zu fassen.

3.2. Vorgänge von besonderer Bedeutung nach dem Schluss des Geschäftsjahres

Berichtspflichtige Vorgänge von besonderer Bedeutung sind nach dem Bilanzstichtag nicht eingetreten.

3.3. Organe und ArbeitnehmerInnen der Gesellschaft

-
-
-

An ehemalige Mitglieder der Geschäftsführung bzw. deren Hinterbliebene wurden Ruhebezüge
iHv € 471.012,50 (Vorjahr: € 466.888,38) ausbezahlt.

Für die Angaben nach § 239 Abs. 1 Z 4 lit. a UGB wurde der § 242 Abs. 4 UGB in Anspruch genommen.

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

An die Aufsichtsratsmitglieder wurden Vergütungen iHv insgesamt € 57.640,00 (Vorjahr: € 57.440,00) bezahlt.

Die durchschnittliche Zahl der ArbeitnehmerInnen, gegliedert nach ArbeiterInnen und Angestellte, betrug:

	Geschäftsjahr	Vorjahr
ArbeiterInnen (inkl. HausbesorgerInnen)	195	188
Angestellte	210	191
gesamt	405	379

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

	Geschäftsjahr	Vorjahr
Vorstandsmitglieder und leitende Angestellte	837.331,21	689.655,35
andere ArbeitnehmerInnen	351.975,62	353.274,82
gesamt	1.189.306,83	1.042.930,17

Entwicklung des Anlagevermögens 2017

Anlageposition	Anschaffungs- / Herstellungskosten					Kumulierte Abschreibungen					Buchwert 01.01.2017	Buchwert 31.12.2017
	Stand 01.01.2017	Zugänge (davon aktivierte Zinsen gem. § 203 Abs. 4 UGB)	Abgänge	Umbuchungen	Stand 31.12.2017	Stand 01.01.2017	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	Stand 31.12.2017		
I. Sachanlagen												
1. Unbebaute Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte	16.283.248,41	4.368.121,15	-7.909.325,73	3.174.828,12	15.916.871,95	0,00				0,00	16.283.248,41	15.916.871,95
2. Wohngebäude	G 104.130.873,89 B 1.037.160.329,81 Z -146.630.418,49 B 890.529.911,32		-274.511,92 -1.606.929,82	-3.389.415,64 -22.298.005,15 199.011,00	100.466.946,33 1.013.255.394,84 -146.431.407,49 866.823.987,35						104.130.873,89	100.466.946,33
		0,00 (0,00)	-1.606.929,82	-22.098.994,15	866.823.987,35	-227.714.642,53	-9.249.872,64	181.264,27	3.056.280,01	-233.726.970,89	662.815.268,79	633.097.016,46
3. Unternehmenseigenes Miteigentum	G 29.804.091,36 B 163.344.781,47 Z -24.738.321,40 B 138.606.460,07	49.037,23	-2.551.915,75 -1.946.470,83 225.146,96	5.787.015,99 85.438.803,41 -199.011,00	33.088.228,83 246.837.114,05 -24.712.185,44 222.124.928,61						29.804.091,36	33.088.228,83
		0,00 (0,00)	-1.721.323,87	85.239.792,41	222.124.928,61	-21.704.763,07	-2.473.424,93	184.826,02	-13.415.994,62	-37.409.356,60	116.901.697,00	184.715.572,01
4. Sonstige Gebäude	G 5.624.863,71 B 89.760.847,98 Z -7.263.789,76 B 82.497.058,22		-116.827,17 -3.024.645,40 726.728,34	0,00	5.508.036,54 86.736.202,58 -6.537.061,42 80.199.141,16						5.624.863,71	5.508.036,54
		0,00 (0,00)	-2.297.917,06	0,00	80.199.141,16	-41.068.621,19	-2.055.077,06	1.229.386,45		-41.894.311,80	41.428.437,03	38.304.829,36
5. Nicht abgerechnete Bauten	G 26.009.551,53 B 302.184.815,92 Z -302.952,00 B 301.881.863,92	3.763,25		-4.831.645,31 -45.158.105,76	21.181.669,47 279.194.697,93 -302.952,00 278.891.745,93						26.009.551,53	21.181.669,47
		22.295.249,08 (32.433,61)	-127.261,31	-45.158.105,76	278.891.745,93	-16.993.538,73	-3.807.228,64		10.359.714,61	-10.441.052,76	284.888.325,19	268.450.693,17
6. Bauvorbereitungskosten	8.890.686,17	15.940.044,10	-598.135,18	-18.723.475,66	5.509.119,43						8.890.686,17	5.509.119,43
7. Betriebs- und Geschäftsausstattung	6.005.395,31	493.350,38	-1.133.314,71		5.365.430,98	-4.619.874,27	-460.737,51	1.091.632,20		-3.988.979,58	1.385.521,04	1.376.451,40
8. Sonstige Sachanlagen												
8.A Baurecht	G 866.751,55 B 706.000,00				866.751,55 706.000,00						866.751,55 611.304,96	866.751,55 604.574,77
8.B Finanzierungsbeiträge	360.386,29		0,00		360.386,29	-62.707,23	-3.543,80			-66.251,03	301.222,86	294.135,26
II. Finanzanlagen												
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	7.216.537,86	6.588.013,26	-363,36		13.804.187,76						7.216.537,86	13.804.187,76
2. Beteiligungen	23.884.150,43	0,00	0,00		23.884.150,43	-13.784.150,43	-1.050.000,00			-14.834.150,43	10.100.000,00	9.050.000,00
3. Wertpapiere des Anlagevermögens	13.980.000,00	0,00	0,00		13.980.000,00						13.980.000,00	13.980.000,00
	1.657.277.830,04	49.737.578,45 (32.433,61)	-18.337.825,88	0,00	1.688.677.582,61	-326.042.992,49	-19.106.614,77	2.687.108,94	0,00	-342.462.498,32	1.331.238.381,35	1.346.215.084,29

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

Posten	Stand 1.1.2017	erfolgsneutrale Umbuchungen	Zwischensumme	Zuweisung zweckgebundene Rücklage für Kostendeckung		Auflösung zweckgebundene Rücklage für Kostendeckung				erfolgswirksame Bewegungen außerhalb der zweckgebundenen Rücklage	Stand 31.12.2017	
				Zuweisung Mehrtilgung	Auflösung Mindertilgung	Zuweisung Mindertilgung	Auflösung Mehrtilgung und Mehrverwohung	Auflösung abgegangene Anlagen	Summe Rücklagenbewegungen			
Gewinnrücklagen												
1. gesetzliche	2017	8.564.060,00	0,00	8.564.060,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	8.564.060,00
	Vorj.	8.564.060,00	0,00	8.564.060,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	8.564.060,00
2. zweckgebundene Rücklage für Kostendeckung: (+) Mehrtilgung/(-) Mindertilgung												
Mehrtilgung	2017	300.566.755,99	0,00	300.566.755,99	23.494.642,02	0,00	0,00	-1.590.022,78	-402.617,39	21.502.001,85	0,00	322.068.757,84
	Vorj.	276.236.290,89	0,00	276.236.290,89	26.842.415,69	0,00	0,00	-1.943.790,79	-568.159,80	24.330.465,10	0,00	300.566.755,99
Mindertilgung	2017	-3.050.322,46	0,00	-3.050.322,46	0,00	-620.606,27	57.437,01	0,00	0,00	-563.169,26	0,00	-3.613.491,72
	Vorj.	-2.956.169,43	0,00	-2.956.169,43	0,00	-326.090,24	231.937,21	0,00	0,00	-94.153,03	0,00	-3.050.322,46
Mehrverwohung	2017	9.364.516,32	(1) 0,00	9.364.516,32	0,00	0,00	0,00	-437.798,55	0,00	-437.798,55	0,00	8.926.717,77
	Vorj.	9.803.283,23	(1) 0,00	9.803.283,23	0,00	0,00	0,00	-438.766,91	0,00	-438.766,91	0,00	9.364.516,32
Zwischensumme Pkt. 2	2017	306.880.949,85	0,00	306.880.949,85	23.494.642,02	-620.606,27	57.437,01	-2.027.821,33	-402.617,39	20.501.034,04	0,00	327.381.983,89
	Vorj.	283.083.404,69	0,00	283.083.404,69	26.842.415,69	-326.090,24	231.937,21	-2.382.557,70	-568.159,80	23.797.545,16	0,00	306.880.949,85
3. andere	2017	132.056.643,94	(2) 11.179.741,30	143.236.385,24	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	143.236.385,24
	Vorj.	122.394.307,77	(2) 9.662.336,17	132.056.643,94	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	132.056.643,94
Summe Gewinnrücklagen	2017	447.501.653,79	(3) 11.179.741,30	458.681.395,09	23.494.642,02	-620.606,27	57.437,01	-2.027.821,33	-402.617,39	20.501.034,04	0,00	479.182.429,13
	Vorj.	414.041.772,46	(3) 9.662.336,17	423.704.108,63	26.842.415,69	-326.090,24	231.937,21	-2.382.557,70	-568.159,80	23.797.545,16	0,00	447.501.653,79
					Zuweisung (-) / Auflösung (+) Gewinnrücklagen laut Gewinn- und Verlustrechnung					20.501.034,04	0,00	20.501.034,04
									Vorjahr	23.797.545,16	0,00	23.797.545,16
Bilanzgewinn	2017	11.337.733,92	(2) -11.337.733,92	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	17.510.692,51	17.510.692,51
	Vorj.	9.825.158,79	(2) -9.825.158,79	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	11.337.733,92	11.337.733,92

(1) jährliche Auflösung in Höhe der Minderverwohung aufgrund der Neuregelung im Jahr 2000

(2) Zuweisung Bilanzgewinn Vorjahr

Verbindlichkeitspiegel

<u>Bezeichnung der Verbindlichkeiten</u>		<u>Gesamtbetrag</u>	<u>davon Restlaufzeit bis zu 1 Jahr</u>	<u>davon Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr</u>	<u>davon Restlaufzeit von mehr als 5 Jahren</u>	<u>davon dinglich besichert</u>	<u>Art der Sicherung</u>
1) Darlehen zur Grundstücks- und Baukostenfinanzierung	Abschlussjahr	533.475.796,52	33.066.836,73	500.408.959,79	353.229.371,53	520.322.374,81	Pfandrechte
	Vorjahr	552.730.514,34	33.453.800,58	519.276.713,76	397.545.189,28	537.170.066,85	Pfandrechte
2) Finanzierungsbeiträge der WohnungswerberInnen	Abschlussjahr	298.500.256,61	0,00	298.500.256,61	298.500.256,61		
	Vorjahr	303.996.464,05	0,00	303.996.464,05	303.996.464,05		
3) Darlehen sonstiger Art	Abschlussjahr	35.621.510,18	973.669,86	34.647.840,32	30.378.034,38		
	Vorjahr	102.429,48	10.341,49	92.087,99	49.674,83		
4) Verbindlichkeiten aus dem Grundstücksverkehr	Abschlussjahr	1.220.359,84	0,00	1.220.359,84	0,00		
	Vorjahr	1.470.359,84	0,00	1.470.359,84	0,00		
5) Verbindlichkeiten aus Bauverträgen	Abschlussjahr	6.207.639,92	6.207.639,92	0,00	0,00		
	Vorjahr	6.566.398,07	6.566.398,07	0,00	0,00		
6) Kautionen	Abschlussjahr	783.486,81	18.960,00	764.526,81	0,00		
	Vorjahr	636.752,36	18.960,00	617.792,36	0,00		
7) Verbindlichkeiten aus der Hausbewirtschaftung	Abschlussjahr	54.375.260,85	15.540.977,58	38.834.283,27	38.481.157,61		
	Vorjahr	48.746.203,60	13.921.756,95	34.824.446,65	34.414.596,15		
8) Verrechnung aus der Hausbewirtschaftung	Abschlussjahr	4.799.753,65	4.799.753,65	0,00	0,00		
	Vorjahr	6.618.646,29	6.618.646,29	0,00	0,00		
9) Verbindlichkeiten aus der Betreuungstätigkeit	Abschlussjahr	54.370,91	54.370,91	0,00	0,00		
	Vorjahr	52.080,39	52.080,39	0,00	0,00		
10) Sonstige Verbindlichkeiten	Abschlussjahr	2.238.239,28	2.238.239,28	0,00	0,00		
	Vorjahr	2.058.717,64	2.058.717,64	0,00	0,00		
2017 Kontrollsummen	Abschlussjahr	937.276.674,57	62.900.447,93	874.376.226,64	720.588.820,13	520.322.374,81	
	Vorjahr	922.978.566,06	62.700.701,41	860.277.864,65	736.005.924,31	537.170.066,85	

Wien, 30. Mai 2018

Bestätigungsvermerk

Bericht zum Jahresabschluss

Prüfungsurteil

Ich habe den Jahresabschluss der **GESIBA Gemeinnützige Siedlungs- und Bauaktiengesellschaft, Wien**, bestehend aus der Bilanz zum 31.12.2017, 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 31.12.2017 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“ dieses Bestätigungsvermerks 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 erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für mein Prüfungsurteil zu dienen.

Verantwortlichkeiten der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrats für den Jahresabschluss

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses und dafür, dass dieser in Übereinstimmung mit den österreichischen unternehmensrechtlichen Vorschriften und § 23 Abs 2 und 4 WGG ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.

Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie als notwendig erachten, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen 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 sie haben keine realistische Alternative dazu.

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

Verantwortlichkeiten des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses

Meine Ziele sind, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen 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 – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Abschluss, plane Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken, führe sie durch und erlange Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für mein Prüfungsurteil zu dienen. Das Risiko, dass aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als ein aus Irrtümern resultierendes, da dolose Handlungen betrügerisches 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 kann. Falls ich die Schlussfolgerung ziehe, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, bin ich verpflichtet, in meinem Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, mein Prüfungsurteil zu modifizieren. Ich ziehe meine Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum meines Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch die Abkehr der Gesellschaft von der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zur Folge haben.
- Ich beurteile die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse in einer Weise wiedergibt, dass ein möglichst getreues Bild erreicht wird.

Ich tausche mich mit dem Aufsichtsrat unter anderem über den geplanten Umfang und die geplante zeitliche Einteilung der Abschlussprüfung sowie über bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger bedeutsamer Mängel im internen Kontrollsystem, die ich während meiner Abschlussprüfung erkenne, aus.

Bericht zum Lagebericht

Der Lagebericht ist auf Grund 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, 21.6.2018