

**ÖSTERREICHISCHER VERBAND GEMEINNÜTZIGER
BAUVEREINIGUNGEN - REVISIONSVERBAND**

Mitgliedsnummer: W-50

AUSZUG

gemäß § 28 Abs 8 WGG aus dem **Prüfungsbericht Nr. 11.140** vom **22.08.2017** über die regelmäßige gesetzliche Prüfung des Geschäftsjahres **2016** der

MIGRA

Gemeinnützige Wohnungsges.m.b.H.

**Würtzlerstraße 15
1030 Wien**

Ergebnis der Prüfung des Geschäftsjahres 2016:

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.

Die Vereinigung verwaltete zum Bilanzstichtag 31.12.2016 insgesamt 2.326 Wohnungen.

**ÖSTERREICHISCHER VERBAND GEMEINNÜTZIGER
BAUVEREINIGUNGEN - REVISIONSVERBAND**

Mitgliedsnummer: W-50

Die Vereinigung hat im letztgeprüften Jahr und den beiden vorangegangenen Jahren folgende Zahl von Wohnungen (inklusive Heimplätze) fertig gestellt:

2014:	60
2015:	586
2016:	219

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

Anlagen:

Jahresabschluss 2016 (Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Anhang)
Bestätigungsvermerk

migra

WOHNEN. FÜHLEN. LEBEN.

Jahresabschluss

2016



BILANZ ZUM 31. 12. 2016

	2016	2015
	€	€
A. ANLAGEVERMÖGEN		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
Bestandsrechte	182,49	182,49
 II. Sachanlagen		
1. Unbebaute Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte	18.170.517,85	16.041.654,37
2. Wohngebäude	168.696.401,08	168.450.829,25
3. Unternehmenseigenes Miteigentum	54.970.142,03	46.124.243,28
4. Nicht abgerechnete Bauten	128.313.553,14	130.703.853,62
5. Bauvorbereitungskosten	2.397.192,43	1.056.824,49
6. Betriebs- und Geschäftsausstattung	288.868,01	222.367,35
	372.836.674,54	362.599.772,36
 B. UMLAUFVERMÖGEN		
I. Zur Veräußerung bestimmte Sachanlagen		
1. Nicht abgerechnete unfertige Erwerbshäuser	3.733.667,69	616.370,89
 II. Forderungen und Verrechnungen		
1. Forderungen aus dem Grundstücksverkehr <i>davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr</i>	2.354.738,77 <i>0,00</i>	204.603,28 <i>0,00</i>
2. Forderungen aus der Hausbewirtschaftung <i>davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr</i>	215.629,39 <i>0,00</i>	166.996,23 <i>0,00</i>
3. Verrechnung aus der Hausbewirtschaftung <i>davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr</i>	1.255.426,49 <i>1.135.849,22</i>	889.656,82 <i>797.476,91</i>
4. Forderungen aus der Betreuungstätigkeit <i>davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr</i>	567.339,76 <i>0,00</i>	583.279,15 <i>0,00</i>
5. Sonstige Forderungen <i>davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr</i>	2.887.207,21 <i>844.234,83</i>	3.170.977,79 <i>913.513,00</i>
	7.280.341,62	5.015.513,27
 III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		
	15.769.877,43	16.122.150,93
 C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		
1. gemäß § 39 Absatz 28 WGG	823.389,85	848.255,87
2. sonstige	890.120,10	149.926,97
	401.334.253,72	385.352.172,78

BILANZ ZUM 31.12.2016

	2016	2015
	€	€
A. EIGENKAPITAL		
I. Stammkapital	36.336,41	36.336,41
II. Gewinnrücklagen		
1. gesetzliche Rücklage	18.168,21	18.168,21
2. zweckgebundene Rücklage für Kostendeckung	28.263.423,61	24.940.211,33
3. andere Rücklagen	24.460.083,21	19.992.087,80
III. Bilanzgewinn	7.296.920,85	4.467.995,41
davon Gewinnvortrag	0,00	
	60.074.932,29	49.454.799,16
B. RÜCKSTELLUNGEN		
1. Rückstellungen für Abfertigungen	122.828,58	100.858,45
2. Rückstellungen für Bautätigkeit	2.583.640,03	1.500.552,41
3. Rückstellungen für Hausbewirtschaftung	3.421.590,35	4.965.878,57
4. sonstige Rückstellungen	182.931,46	194.746,70
	6.310.990,42	6.762.036,13
C. VERBINDLICHKEITEN		
1. Darlehen zur Grundstücks- und Baukostenfinanzierung	246.911.277,48	254.976.623,34
davon mit einer Restlaufzeit bis zu 1 Jahr	9.772.997,65	9.889,70
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr	237.138.279,83	254.966.733,64
2. Finanzierungsbeiträge der Wohnungswerber	52.194.679,48	52.209.334,56
davon mit einer Restlaufzeit bis zu 1 Jahr	0,00	0,00
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr	52.194.679,48	52.209.334,56
3. Zwischenkredite	9.970.500,57	1.000.000,00
davon mit einer Restlaufzeit bis zu 1 Jahr	2.697.254,71	0,00
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr	7.273.245,86	1.000.000,00
4. Verbindlichkeiten gegenüber Kaufanwärttern	1.631.692,45	139.536,08
davon mit einer Restlaufzeit bis zu 1 Jahr	1.631.692,45	139.536,08
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr	0,00	0,00
5. Verbindlichkeiten aus dem Grundstücksverkehr	2.243.315,09	2.299.628,82
davon mit einer Restlaufzeit bis zu 1 Jahr	1.443.315,09	1.499.628,82
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr	800.000,00	800.000,00
6. Verbindlichkeiten aus Bauverträgen	1.875.985,42	1.710.401,08
davon mit einer Restlaufzeit bis zu 1 Jahr	1.840.315,80	1.666.279,19
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr	35.669,62	44.121,89
7. Kautionen	2.456.242,43	2.255.690,06
davon mit einer Restlaufzeit bis zu 1 Jahr	0,00	0,00
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr	2.456.242,43	2.255.690,06
8. Verbindlichkeiten aus der Hausbewirtschaftung	6.764.367,54	1.764.877,07
davon mit einer Restlaufzeit bis zu 1 Jahr	3.978.544,98	1.460.728,44
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr	2.785.822,56	304.148,63
9. Verrechnung aus der Hausbewirtschaftung	449.288,19	437.252,88
davon mit einer Restlaufzeit bis zu 1 Jahr	449.288,19	437.252,88
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr	0,00	0,00
10. Verbindlichkeiten aus der Betreuungstätigkeit	38.247,36	4.083,30
davon mit einer Restlaufzeit bis zu 1 Jahr	38.247,36	4.083,30
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr	0,00	0,00
11. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	8.886.256,02	11.472.424,53
davon mit einer Restlaufzeit bis zu 1 Jahr	1.839.645,98	4.317.254,10
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr	7.046.610,04	7.155.170,43
12. Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	5.883,83	15.993,88
davon mit einer Restlaufzeit bis zu 1 Jahr	5.883,83	15.993,88
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr	0,00	0,00
13. sonstige Verbindlichkeiten	1.520.595,15	849.491,89
davon mit einer Restlaufzeit bis zu 1 Jahr	1.506.352,97	835.249,71
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr	14.242,18	14.242,18
davon:		
aus Steuern	34.879,39	
im Rahmen der sozialen Sicherheit	48.613,39	
	334.948.331,01	329.135.337,49
	401.334.253,72	385.352.172,78
Haftungsverhältnisse gem.§199 UGB	7.982.455,61	8.277.279,75
Sonstige finanzielle Verpflichtungen gem. §237 Abs.1 Z 2 UGB	160.173,10	165.631,98

GEWINN - UND VERLUSTRECHNUNG 2016

	2016	2015
	€	€
1. Umsatzerlöse		
a) Mieten	23.553.690,07	20.955.500,14
b) Verwohnung der Finanzierungsbeiträge	584.913,51	557.417,75
c) Zuschüsse	335.225,56	341.744,55
d) aus der Betreuungstätigkeit	373.544,06	352.938,71
e) aus sonstigen Betriebsleistungen	205.604,50	136.724,57
f) aus dem Verkauf von Grundstücken des Umlaufvermögens	10.079.205,06	14.030.831,86
	<u>35.132.182,76</u>	<u>36.375.157,58</u>
2. aktivierte Eigenleistungen	769.861,64	1.107.974,31
3. sonstige betriebliche Erträge		
a) Erträge aus dem Abgang vom Anlagevermögen mit Ausnahme der Finanzanlagen	2.021.408,33	49.590,32
b) Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	250.284,60	53.368,35
c) Erträge aus der Verrechnung Hausbewirtschaftung	659.434,46	957.555,51
d) übrige	50.095,50	2.279,68
	<u>2.981.222,89</u>	<u>1.062.793,86</u>
4. verrechenbare Kapitalkosten	-3.467.577,28	-3.354.268,38
5. Instandhaltungskosten	-1.810.766,36	-1.771.396,88
6. Personalaufwand		
a) Gehälter	-963.367,12	-920.214,57
b) soziale Aufwendungen	-47.608,75	-49.169,91
<i>davon Aufwendungen für Altersversorgung</i>	-22.794,86	-23.351,74
aa) Aufwendungen für Abfertigungen und Leistungen an betriebl. Mitarbeitervereinskassen	-98.374,33	-35.247,91
bb) Aufwendungen für gesetzl.vorgeschriebene Sozialabgaben sowie vom Entgelt abhängige Abgaben und Pflichtbeiträge	-267.234,52	-242.169,99
c) Kosten der Organe	-5.659,65	-8.752,33
7. Abschreibungen auf Sachanlagen	-4.399.967,55	-3.725.502,12
<i>davon außerplanmäßig:</i>	-133.570,63	0,00
8. Betriebskosten	-4.534.762,83	-4.072.616,88
9. Aufwendungen für Sondereinrichtungen	-20.762,98	-10.408,44
10. Aufwendungen aus dem Verkauf von Grundstücken des Umlaufvermögens	-6.906.822,14	-11.296.867,27
11. sonstige betriebliche Aufwendungen		
a) Aufwendungen aus der Verrechnung Hausbewirtschaftung	-1.774.262,58	-1.370.515,94
b) sonstiger Verwaltungsaufwand		
Sachaufwendungen	-570.958,56	-465.294,82
Betreuung	-1.250.609,22	-1.157.851,70
c) übrige	-2.023.982,74	-1.561.782,29
	<u>-5.619.813,10</u>	<u>-4.555.444,75</u>
12. Zwischensumme aus 1. - 11.	<u>10.740.550,68</u>	<u>8.505.866,32</u>
13. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	149.045,29	92.996,09
14. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-267.689,37	-316.579,39
15. Zwischensumme aus 13. - 14.	<u>-118.644,08</u>	<u>-223.583,30</u>
16. Ergebnis vor Steuern	<u>10.621.906,60</u>	<u>8.282.283,02</u>
17. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-1.773,47	-1.758,68
18. Ergebnis nach Steuern	<u>10.620.133,13</u>	<u>8.280.524,34</u>
18. Jahresüberschuss	<u>10.620.133,13</u>	<u>8.280.524,34</u>
19. Zuweisung zu Gewinnrücklagen	-3.323.212,28	-3.812.528,93
20. Bilanzgewinn	<u>7.296.920,85</u>	<u>4.467.995,41</u>

Anlagenpiegel gem § 226 Abs 1 UGB

	Anschaffungs- und Herstellungskosten					kumulierte Abschreibungen					Nettobuchwerte			
	Stand am	davon	Umbu-	Stand am	Stand am	Zugänge	Umbu-	Abschreibungen (+)	Stand am	Buchwert	Buchwert			
	01.01.2016	Zugänge	chungen	31.12.2016	01.01.2016	EUR	chungen	(Zuschreibungen (-))	31.12.2016	31.12.2016	01.01.2016			
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände														
1. Bestandsrechte und ähnliche Rechte	182,49	0,00	0,00	0,00	0,00	182,49	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	182,49	182,49	
2. Geleistete Anzahlungen	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	
	182,49	0,00	0,00	0,00	0,00	182,49	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	182,49	182,49	
II. Sachanlagen:														
1. unbebaute Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte;	18.041.654,37	2.405.962,26	0,00	0,00	-2.271.283,62	18.176.333,01	-2.000.000,00	-5.815,16	0,00	2.000.000,00	0,00	-5.815,16	18.170.517,85	16.041.654,37
2. Wohngebäude;	191.140.758,85	0,00	0,00	7.558.741,04	-5.603.984,39	193.095.515,50	-22.689.929,60	-2.559.147,68	343.251,28	506.711,58	0,00	-24.399.114,42	168.696.401,08	168.450.829,25
3. unternehmenseigenes Miteigentum;	52.212.860,32	0,00	0,00	12.099.033,10	-1.935.617,62	62.376.275,80	-6.088.617,04	-473.059,27	-1.093.312,76	248.855,30	0,00	-7.406.133,77	54.970.142,03	46.124.243,28
4. sonstige Gebäude;	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	
5. nicht abgerechnete Bauten;	133.455.753,99	20.400.373,53	0,00	-19.657.774,14	-2.658.388,19	131.539.965,19	-2.751.900,37	-1.224.624,02	750.061,48	50,84	0,00	-3.226.412,07	128.313.553,12	130.703.853,62
6. Bauvorbereitungskosten;	1.835.114,64	1.468.123,41	0,00	0,00	-778.290,15	2.524.947,90	-778.290,15	-127.755,47	0,00	778.290,15	0,00	-127.755,47	2.397.192,43	1.056.824,49
7. Betriebs- und Geschäftsausstattung;	330.379,86	106.463,80	0,00	0,00	0,00	435.843,66	-108.012,51	-49.671,85	0,00	9.708,71	0,00	-147.975,65	288.868,01	222.367,35
8. sonstige Sachanlagen;	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	
9. geleistete Anzahlungen;	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	
	397.016.522,03	24.380.923,00	0,00	0,00	-13.247.563,97	408.150.069,55	-34.416.749,67	-4.440.073,45	0,00	3.543.616,58	0,00	-35.313.206,54	372.836.874,91	362.599.772,36
III. Finanzanlagen:														
1. Anteile an verbundenen Unternehmen;	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	
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen;	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	
3. 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	0,00	
4. Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht;	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	
5. Wertpapiere (Wertrechte) 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	
6. sonstige Ausleihungen.	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	0,00	0,00	
Gesamtsumme	397.016.704,52	24.380.923,00	0,00	0,00	-13.247.563,97	408.150.069,55	-34.416.749,67	-4.440.073,45	0,00	3.543.616,58	0,00	-35.313.206,54	372.836.874,91	362.599.772,36

MIGRA 2016

FORDERUNGSSPIEGEL 2016

Bezeichnung der Forderung		Gesamtbetrag	davon Rest- laufzeit mehr als 1 Jahr	davon wechselfällig verbrieft	abgezogene Wert- berichtigung	abgezogene Pauschal- Wertberichtigung
1) Forderungen aus dem Grundstücksverkehr	Abschlussjahr Vorjahr	2.354.738,77 204.603,28				
			0,00	0,00	0,00	0,00
2) Forderungen aus der Hausbewirtschaftung	Abschlussjahr Vorjahr	215.629,39 166.996,23			580.860,46 494.309,27	0,00
			0,00	0,00		
3) Verrechnungen aus der Hausbewirtschaftung	Abschlussjahr Vorjahr	1.255.426,49 889.656,82	1.135.849,22 797.476,91		0,00	0,00
				0,00		
4) Forderungen aus der Betreuungstätigkeit	Abschlussjahr Vorjahr	567.339,76 583.279,15			0,00	0,00
			0,00	0,00		
5) Sonstige Forderungen	Abschlussjahr Vorjahr	2.887.207,21 3.170.977,79	844.234,83 913.513,00		814,95 300,25	0,00
				0,00		
SUMME	Abschlussjahr	7.280.341,62	1.980.084,05	0,00	581.675,41	0,00
	Vorjahr	5.015.513,27	1.710.989,91	0,00	494.609,52	0,00

VERBINDLICHKEITENSPIEGEL 2016

		Gesamtbetrag	davon Rest- laufzeit bis zu 1 Jahr	davon Rest- laufzeit 1 bis 5 Jahre	davon Rest- laufzeit mehr als 5 Jahre	davon dinglich besichert	Art der Sicherung
Darlehen zur Grundstücks- und Baukostenfinanzierung	Abschlussjahr Vorjahr	246.911.277,48 254.976.623,34	9.772.997,65 9.889,70	48.424.628,55 1.567.583,65	188.713.651,28 253.399.149,99	246.911.277,48 254.976.623,34	Pfandrecht Pfandrecht
Finanzierungsbeiträge der Wohnungswerber	Abschlussjahr Vorjahr	52.194.679,48 52.209.334,56			52.194.679,48 52.209.334,56		
Zwischenkredite	Abschlussjahr Vorjahr	9.970.500,57 1.000.000,00	2.697.254,71	7.273.245,86 1.000.000,00			
Verbindlichkeiten gegen- über Kaufanwärttern	Abschlussjahr Vorjahr	1.631.692,45 139.536,08	1.631.692,45 139.536,08				
Verbindlichkeiten aus dem Grundstücksverkehr	Abschlussjahr Vorjahr	2.243.315,09 2.299.628,82	1.443.315,09 1.499.628,82		800.000,00 800.000,00		
Verbindlichkeiten aus Bauverträgen	Abschlussjahr Vorjahr	1.875.985,42 1.710.401,08	1.840.315,80 1.666.279,19	35.669,62 44.121,89			
Kauttionen	Abschlussjahr Vorjahr	2.456.242,43 2.255.690,06			2.456.242,43 2.255.690,06		
Verbindlichkeiten aus der Hausbewirtschaftung	Abschlussjahr Vorjahr	6.764.367,54 1.764.877,07	3.978.544,98 1.460.728,44		2.785.822,56 304.148,63		
Verrechnung aus der Hausbewirtschaftung	Abschlussjahr Vorjahr	449.288,19 437.252,88	449.288,19 437.252,88				
Verbindlichkeiten aus der Betreuungstätigkeit	Abschlussjahr Vorjahr	38.247,36 4.083,30	38.247,36 4.083,30				
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	Abschlussjahr Vorjahr	8.886.256,02 11.472.424,53	1.839.645,98 4.317.254,10	7.046.610,04 7.155.170,43			
Verbindlichkeiten gegen- über Unternehmen, mit denen ein Beteiligungs- verhältnis besteht	Abschlussjahr Vorjahr	5.883,83 15.993,88	5.883,83 15.993,88				
sonstige Verbindlichkeiten	Abschlussjahr Vorjahr	1.520.595,15 849.491,89	1.506.352,97 835.249,71	14.242,18 14.242,18			
GESAMT	Abschlussjahr	334.948.331,01	25.203.539,01	62.794.396,25	246.950.395,75	246.911.277,48	
	Vorjahr	329.135.337,49	10.385.896,10	9.781.118,15	308.968.323,24	254.976.623,34	

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

Posten	Stand 01.01.2016	erfolgsneutrale Umbuchungen	Zwischensumme	Zuweisung zweckgebundene RL f. Kostendeckung		Auflösung zweckgebundene RL f. Kostendeckung		Auflösung abgeg. Anlagen	Summe RL-Bewegungen	erfolgswirksame Bewegungen außerhalb zweckgeb. RL	Stand 31.12.2016
				Zuweisung Mehrtilgung	Auflösung Mindertilgung	Zuweisung Mindertilgung	Auflösung Mehrtilgung				
Gewinnrücklagen											
1. gesetzliche	18.168,21	0,00	18.168,21								18.168,21
<i>Vorjahr</i>	18.168,21	0,00	18.168,21								18.168,21
2. zweckgebundene RL für Kostendeckung (+) Mehrtilgung/(-) Mindertilgung											
Mehrtilgung	26.356.859,15	0,00	26.356.859,15	4.227.111,35	403.230,45				4.630.341,80		30.987.200,95
<i>Vorjahr</i>	22.468.634,51	0,00	22.468.634,51	4.255.917,13	240.666,67				4.496.583,80		26.965.218,31
Mindertilgung	-1.563.221,84	0,00	-1.563.221,84			-104.356,95	-79.821,74	-1.117.914,87	-1.302.093,56		-2.865.315,40
<i>Vorjahr</i>	-1.495.280,01	0,00	-1.495.280,01			-308.608,50	65.776,18	-304.551,72	-678.936,40		-2.174.216,41
Mehrverwöhnung	146.574,02	1) 0,00	146.574,02			-5.035,96			-5.035,96		141.538,06
<i>Vorjahr</i>	154.327,90	1) 0,00	154.327,90			-5.118,47			-5.118,47		149.209,43
Zwischensumme Pkt.2	24.940.211,33		24.940.211,33	4.227.111,35	403.230,45	-109.392,91	-79.821,74	-1.117.914,87	3.323.212,28	0,00	28.263.423,61
<i>Vorjahr</i>	21.127.682,40	0,00	21.127.682,40	4.255.917,13	240.666,67	-313.726,97	-65.776,18	304.551,72	3.812.528,93	0,00	24.940.211,33
3. andere Rücklagen	19.992.087,80	2) 4.467.995,41	24.460.083,21						0,00		24.460.083,21
<i>Vorjahr</i>	17.129.393,23	2) 2.862.694,57	19.992.087,80						0,00		19.992.087,80
Summe Gewinn-RL	44.950.467,34	3) 4.467.995,41	49.418.462,75	4.227.111,35	403.230,45	-109.392,91	-79.821,74	-1.117.914,87	3.323.212,28	0,00	52.741.675,03
<i>Vorjahr</i>	38.257.075,63	3) 2.862.694,57	41.119.770,20	4.255.917,13	240.666,67	-313.726,97	-65.776,18	304.551,72	3.812.528,93	0,00	44.950.467,34
Bilanzgewinn	4.467.995,41	-4.467.995,41	0,00						3.323.212,28	0,00	3.323.212,28
<i>Vorjahr</i>	2.862.694,57	-2.862.694,57	0,00						3.812.528,93	0,00	3.812.528,93
						Zuweisung (-) / Auflösung (+) Gewinnrücklagen laut G & V					
									<i>Vorjahr</i>		
										7.296.920,85	7.296.920,85
										4.467.995,41	4.467.995,41

1) Bewertungsreserve nach WRN 2001: jährliche Auflösung iHv 1 % Minderverwöhnung

2) Zuweisung Bilanzgewinn Vorjahr

3) Gemäß § 906 UGB idF RAG 2014 sind die in der Bilanz und der G&V anzugebenden Vorjahresbeträge so zu berechnen, als wären die Bestimmungen nach der neuen Rechtslage schon im Vorjahr angewandt worden. Der Wert der in der Bilanz 2016 angegebenen Gewinnrücklagen aus dem Vorjahr ist daher um die in der Bilanz 2015 noch ausgewiesenen "Bewertungsreserve aufgrund von Entschuldungen" iHv € 24.940.211,33 erhöht.

Anhang zum
Jahresabschluss 2016

der

MIGRA

Gemeinnützige Wohnungsges.m.b.H.

1. BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

1.1. Allgemeine Grundsätze

Auf den Jahresabschluss werden die Rechnungslegungsbestimmungen in der geltenden Fassung angewendet. Dabei wurden erstmals die Bestimmungen des Rechnungslegungsänderungsgesetzes 2014 (RÄG 2014) sowie der WGG-Novelle 2016 angewendet. Die Darstellung der Vorjahreszahlen wurde an das geänderte Gliederungsschema angepasst.

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.

Es findet der Kollektivvertrag für Bauindustrie und Baugewerbe Anwendung.

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

1.2. Anlagevermögen

1.2.1. Immaterielle Vermögensgegenstände

Für die Bestandsrechte wurden nur Merkwerte angesetzt.

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 € 400,00 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 für Wohnungen iHv 1 % p.a. und für Heime und Sanierungsobjekte iHv 2 % p.a. 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.

Den planmäßigen Abschreibungen der Betriebs- und Geschäftsausstattung wurde eine Nutzungsdauer von 4 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.

In den Vorjahren wurde das Wahlrecht bezüglich der Aktivierung von anteiligen Gemeinkosten ausgeübt, weshalb sich an dieser Stelle keine Änderungen durch das RÄG 2014 im Bilanzansatz ergeben.

Nicht rückzahlbare Zuschüsse zur Herstellung von Wirtschaftsgütern des Anlagevermögens werden von den Herstellungskosten abgesetzt und nicht als Passivposten ausgewiesen. Die von den Herstellungskosten abgesetzten Zuschüsse sind im Anlagenspiegel dargestellt.

1.3. Finanzanlagen

Es besteht kein Finanzanlagevermögen zum 31.12. des Geschäftsjahres.

1.4. Zur Veräußerung bestimmte Sachanlagen

Die Bewertung der unbebauten Verkaufsgrundstücke, Erwerbshäuser und Vorräte erfolgte bei Vorliegen zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten.

1.4.1. Nicht abgerechnete fertige und unfertige Erwerbshäuser

Die Bewertung der nicht abgerechneten fertigen und unfertigen Erwerbshäuser erfolgte zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten.

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. 2.1.2.1. verwiesen.

In den Vorjahren wurde das Wahlrecht bezüglich der Aktivierung von anteiligen Gemeinkosten ausgeübt, weshalb sich an dieser Stelle keine Änderungen durch das RÄG 2014 im Bilanzansatz ergeben.

1.5. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände wurden mit dem Nennwert angesetzt. Im Falle erkennbarer Einzelrisiken wurde der niedrigere beizulegende Wert angesetzt. Eine Pauschalwertberichtigung wurde nicht gebildet.

1.6. Aktive Rechnungsabgrenzungsposten

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

1.7. Zweckgebundene Rücklage (Bewertungsreserve) gemäß § 10 Abs 6 WGG idF WGG-Novelle 2016 und RÄG 2014

Die Laufzeit der Fremdfinanzierung von Bau- und Baunebenkosten im Rahmen der Herstellung von Objekten ist in der Regel kürzer als die der unternehmensrechtlichen Abschreibung zugrunde zu legende wirtschaftliche Nutzungsdauer. Dadurch entstehen aus dem erforderlichen Ansatz der Tilgungen im Rahmen des Entgelts gemäß §14 Abs.1 Z1 WGG, welches zu Umsatzerlösen aus Mieten/Nutzungsentgelten führt, und der entgegenstehenden unternehmensrechtlichen Abschreibungen während der Laufzeit der Fremdfinanzierung unbare Gewinne (Mehrtilgungen).

Diese Mehrtilgungen wurden bis zum Jahresabschluss 2015 im Bilanzposten „Bewertungsreserve aufgrund von Entschuldungen“ unter den „sonstigen Rücklagen“ dargestellt. Durch den Entfall dieses Hauptpostens infolge des RÄG 2014 ist der Ausweis der bisher hierunter erfassten Beträge in §10 Abs 6 WGG id F WGG-Novelle 2016 neu geregelt. Diese Bestimmung ist erstmals auf die Erstellung von Jahresabschlüssen für Geschäftsjahre anzuwenden, die nach dem 31. Dezember 2015 beginnen. Eine zum Bilanzstichtag 31.12.2015 bestehende „Bewertungsreserve aufgrund von Entschuldungen“ ist zum 1.1.2016 unmittelbar (erfolgsneutral) in die zweckgebundene Rücklage für Kostendeckung einzustellen (§ 906 Abs 31 UGB idF RÄG 2014).

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. Dieser Saldo belief sich im Berichtsjahr auf € 3.323.212,28 (2015: € 3.812.528,93). Die Entwicklung der „zweckgebundenen Rücklage für Kostendeckung“ ist im „Gewinnrücklagenspiegel“ im Anhang dargestellt.

Gemäß § 906 Abs 36 UGB idF RÄG 2014 sind die in der Bilanz und der G&V anzugebenden Vorjahresbeträge so zu berechnen, als wären die Bestimmungen nach der neuen Rechtslage schon im Vorjahr angewandt worden. Der Wert der in der Bilanz 2016 angegebenen Gewinnrücklagen aus dem Vorjahr ist daher um die in der Bilanz 2015 noch ausgewiesenen „Bewertungsreserve aufgrund von Entschuldungen“ in Höhe von € 24.940.211,33 erhöht.

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

1.8. Rückstellungen

Rückstellungen sind in der Höhe angesetzt, wie sie nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendig sind.

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

Die Abfertigungspflichten wurden nach finanzmathematischen Grundsätzen unter Anwendung der Teilwertmethode ermittelt, wobei ein Rechnungszinssatz von 2,00 % (Vorjahr: 2,50 %) zugrunde gelegt wurde. Die Entwicklung der Gehälter und Löhne wurde mit 2,00 % p.a. angenommen. Als Pensionsalter wurde das früheste mögliche Anfallsalter für die Alterspension gemäß dem Pensionsharmonisierungsgesetz unter Berücksichtigung der Übergangsregelungen der Berechnung zugrunde gelegt. Ein Fluktuationsabschlag wurde nicht berücksichtigt.

1.9.2. Rückstellungen für Altersvorsorge

Eine Rückstellung für Altersvorsorge war aufgrund fehlender Verpflichtungen nicht zu bilden.

1.10. Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten wurden mit dem Rückzahlungsbetrag angesetzt.

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

1.11. Kautionen

Für erlegte Kautionen in Höhe von € 2.120.954,86 liegt ein treuhändig verwaltetes, gesondertes Konto vor, da mit Jahresbeginn 2016 die Bestimmungen des § 16b Mietrechtsgesetz (MRG) auch für gemeinnützige Wohnbauträger gelten.

1.12. Änderungen von Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die bisher angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden wurden auch bei der Erstellung des vorliegenden Jahresabschlusses beibehalten. Im Jahresabschluss 2016 wurde erstmalig die 437. Verordnung des Bundesministers für Wissenschaft, Forschung und Wirtschaft über die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung gemeinnütziger Bauvereinigungen (Bilanzgliederungsverordnung – BGVO) vom 29.12.2016 angewandt. Aufgrund der Anwendungen der Bestimmungen des RÄG 2014 wurden auch die Vorjahreswerte entsprechend umgliedert.

2. ERLÄUTERUNGEN DER BILANZ UND DER GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

2.1. Erläuterungen zur Bilanz

2.1.1. Anlagevermögen

2.1.1.1. Entwicklung

Die Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens, die enthaltenen Grundwerte und die Aufgliederung der Jahresabschreibung nach einzelnen Posten sind im Anlagenspiegel als Beilage zum Anhang dargestellt.

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 € 162.070,74 (Vorjahr: € 378.062,43) an Zinsen und ähnlichen Aufwendungen aktiviert.

2.1.1.3. Mietwohnungen mit Kaufoption

Im Anlagevermögen (Posten „Wohngebäude“, „unternehmenseigenes Miteigentum“ und „nicht abgerechnete Bauten“) sind insgesamt 1.551 (Vorjahr: 1.563) Mietwohnungen mit Kaufoption gemäß § 15c WGG mit einem Buchwert von insgesamt € 203.345.253,96 (Vorjahr: € 203.971.361,90) enthalten. Bei diesen Wohnungen können die Mieter nach Ablauf von 10 höchstens aber 15 Jahren einen Antrag auf nachträgliche Übertragung in das Wohnungseigentum stellen. Die MIGRA Ges.m.b.H. hat in diesen Fällen einen Fixpreis gemäß § 15d WGG anzubieten.

2.1.1.4. Beteiligungen

Die Gesellschaft hält keine Beteiligungen.

2.1.2. Umlaufvermögen

2.1.2.1. Aktivierter Zinsen und ähnliche Aufwendungen

In den Herstellungskosten der selbst erstellten Erwerbshäuser wurde im laufenden Geschäftsjahr ein Betrag in Höhe von € 15.674,49 (Vorjahr: € 24.782,62) an Zinsen und ähnlichen Aufwendungen aktiviert.

2.1.2.2. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Aufgliederung siehe Forderungsspiegel 2016.

Es bestehen keine Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen.

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

2.1.3. Zweckgebundene Rücklage für Kostendeckung

Die Entwicklung kann aus beiliegendem Gewinnrücklagespiegel gem. § 10 (6) WGG iVm § 222 (2) UGB (Seite 6) entnommen werden.

2.1.4. Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen betreffen im Wesentlichen mit € 25.000,00 (Vorjahr: € 25.000,00) noch nicht fakturierte Leistungen, mit € 80.539,46 (Vorjahr: € 85.654,70) Personalkostenrückstellungen und mit € 77.392,00 (Vorjahr: € 84.092,00) drohende Rechtskosten.

2.1.5. Steuerabgrenzungen

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

2.1.6. Verbindlichkeiten

Die Aufgliederung der Verbindlichkeiten ist im Verbindlichkeitspiegel 2016 dargestellt.

In den Posten Verbindlichkeiten aus der Hausbewirtschaftung und sonstige Verbindlichkeiten sind Aufwendungen iHv € 3.528.553,06 (Vorjahr: € 1.121.095,03) enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag zahlungswirksam werden.

Eine Aufstellung über den Gesamtbetrag aller Verbindlichkeiten, für die dingliche Sicherheiten bestellt wurden, ist im Verbindlichkeitspiegel 2016 erfolgt und ergibt € 246.911.277,48 (Vorjahr € 254.976.623,34).

2.1.6.1. Haftungsverhältnisse

Die „unter dem Bilanzstrich“ ausgewiesene persönliche Schuldhafung besteht einerseits aus förderungstechnischen Gründen in Zusammenhang mit der Gesellschaft „Kabelwerk“ iHv € 7.982.455,61 und andererseits aus rückzahlbaren Annuitätenzuschüssen des Landes Niederösterreich iHv € 160.173,10.

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.

Es bestehen Pachtverträge für 2 Heime. Der Pachtzins beträgt p.a. € 843.608,49 auf 5 Jahre gerechnet € 4.218.042,45.

Es bestehen Leasingverträge für Einrichtungsgegenstände von 9 Heimen. Der Leasingaufwand beträgt p.a. € 759.019,12, auf 5 Jahre gerechnet € 3.094.218,90.

Es bestehen Leasingverträge für zwei Kopiergeräte. Der Leasingaufwand beträgt p.a. € 7.701,60, auf 5 Jahre gerechnet € 38.508,00.

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

2.1.7. Art, Zweck und finanzielle Auswirkungen der nicht in der Bilanz 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 nahestehenden Unternehmen und Personen

Geschäfte zu marktüblichen Konditionen mit nahestehenden Unternehmen und Personen i.S.d. §237 Z8b UBG wurden 2016 nicht getätigt.

2.1.9. Derivative Finanzinstrumente werden nicht verwendet.

2.1.10. Treuhandkonten

Neben den ausgewiesenen Guthaben bei Kreditinstituten verfügt die MIGRA Ges.m.b.H. über treuhändig gehaltene Bankguthaben in Höhe von € 1.790.449,83 (Vorjahr: € 1.550.940,17). Diese entfallen zur Gänze auf die bankmäßige Abwicklung für verwaltete Eigentümergemeinschaften.

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	25.047.744,41	22.329.759,19
Bautätigkeit	0,00	0,00
Grundstücksverkehr	10.084.438,35	14.045.398,39
Gesamt	35.132.182,76	36.375.157,58

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 keine Verluste realisiert.

2.2.1 Erträge aus dem Abgang von Anlagevermögen

Im Bilanzgewinn 2016 sind € 1.716.942,35 beinhaltet, die aus Aufholung von außerplanmäßigen Abschreibungen (Verkauf Liegenschaft Neusiedl/See) resultieren.

2.2.2 Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen

Im Berichtsjahr ist ein aperiodischer Ertrag iHv € 250.000,00 beinhaltet (Auflösung Linzer Straße 466)

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

2.2.3. Aufwendungen für Abfertigungen

Im Posten Aufwendungen für Abfertigungen sind Abfertigungsaufwendungen iHv € 86.317,98 (Vorjahr: € 26.525,66) enthalten. Der Rest betrifft Leistungen an die betriebliche Mitarbeitervorsorgekasse.

2.2.4. Zuweisung zu Gewinnrücklagen

Siehe hierzu Erläuterungen unter Kapitel 2.1.3. mit dem Verweis auf die Tabelle zur Entwicklung zweckgebundene Rücklage für Kostendeckung.

2.2.5. Aufwendungen für den Abschlussprüfer

Das auf das Geschäftsjahr entfallende Honorar für die Prüfung des Jahresabschlusses und der Gebarung wurde iHv € 25.000,00 rückgestellt (Vorjahr: € 25.000,00). Dieses Honorar wird nicht an den Abschlussprüfer sondern an den Revisionsverband, bei dem der Abschlussprüfer angestellt ist, geleistet. Vom Abschlussprüfer werden sonst keine Leistungen bezogen. Neben dem Honorar für die Abschlussprüfung wurden im Geschäftsjahr € 31.890,58 (Vorjahr: € 29.917,73) an den Revisionsverband geleistet, diese betreffen überwiegend den Verbandsbeitrag (Mitgliedsbeitrag). Honorare für andere Bestätigungsleistungen und Steuerberaterleistungen wurden an den Revisionsverband nicht bezahlt.

3. SONSTIGE ANGABEN

3.1. Antrag zur Ergebnisverwendung

Die Geschäftsführer schlagen vor, den Bilanzgewinn 2016 iHv € 7.296.920,85 den anderen Rücklagen zuzuweisen.

An Mitglieder der Geschäftsführung und des Aufsichtsrates wurden keine Vorschüsse und Kredite gewährt.²

² Wurden Vorschüsse gewährt, so sind neben dem Betrag auch die Zinsen, die wesentlichen Bedingungen und gegebenenfalls die im Geschäftsjahr zurückgezahlten Beträge anzugeben.

An Aufsichtsratsmitglieder wurden Vergütungen iHv insgesamt € 3.924,36 (Vorjahr: € 3.924,36) bezahlt.

Die durchschnittliche Zahl der Arbeitnehmer, gegliedert nach Arbeitern und Angestellten, betrug *(bei Teilzeitbeschäftigten ist eine Gewichtung zu empfehlen)*:

	Geschäftsjahr	Vorjahr
Arbeiter (inkl. Hausbesorger) ³	6	6
Angestellte	20	21
gesamt	26	27

Die Aufwendungen für Abfertigungen und Pensionen setzen sich wie folgt zusammen:⁴

	Geschäftsjahr	Vorjahr
Geschäftsführer und leitende Angestellte	36.990,04	32.941,08
andere Arbeitnehmer	84.179,15	25.658,57
gesamt	121.169,19	58.599,65

³ Bei WEG's angestellte Hausbesorger oder Hausarbeiter sind **nicht** anzugeben.

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

3.3. Vorgänge von besonderer Bedeutung nach dem Schluss des Geschäftsjahres

Berichtspflichtige Vorgänge von besonderer Bedeutung sind nach dem Bilanzstichtag nicht eingetreten

Wien, am 23.05.2017

Bestätigungsvermerk

Bericht zum Jahresabschluss

Prüfungsurteil

Ich habe den Jahresabschluss der MIGRA Gemeinnützige Wohnungsges.m.b.H., Wien, bestehend aus der Bilanz zum 31.12.2016, 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 31.12.2016 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 erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für mein Prüfungsurteil zu dienen.

Verantwortlichkeiten der gesetzlichen Vertreter und des Prüfungsausschusses für den Jahresabschluss

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses und dafür, dass dieser in Übereinstimmung mit den österreichischen unternehmensrechtlichen Vorschriften und § 23 Abs 2 und 4 WGG ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie als notwendig erachten, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – 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 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 – 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 zugrundeliegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse in einer Weise wiedergibt, dass ein möglichst getreues Bild erreicht wird.

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

Bericht zum Lagebericht

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

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

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

Urteil

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

Erklärung

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

Wien, 22.08.2017