

**ÖSTERREICHISCHER VERBAND GEMEINNÜTZIGER
BAUVEREINIGUNGEN - REVISIONSVERBAND**

Mitgliedsnummer: W-50

A U S Z U G

gemäß § 28 Abs 8 WGG aus dem **Prüfungsbericht Nr. 11.360** vom **21.09.2018** über die regelmäßige gesetzliche Prüfung des Geschäftsjahres **2017** der

MIGRA
Gemeinnützige Wohnungsges.m.b.H.

Würtzlerstraße 15
1030 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. (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.

3. Die Vereinigung verwaltete zum Bilanzstichtag 31.12.2017 insgesamt 2.377 Wohnungen.

**ÖSTERREICHISCHER VERBAND GEMEINNÜTZIGER
BAUVEREINIGUNGEN - REVISIONSVERBAND**

Mitgliedsnummer: W-50

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

2015:	586
2016:	219
2017:	263

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

Anlagen:

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

migra
WOHNEN. FÜHLEN. LEBEN.

**Jahresabschluss
2017**



BILANZ ZUM 31.12.2017

	2017	2016
	€	€
A. ANLAGEVERMÖGEN		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
Bestandsrechte	182,49	182,49
II. Sachanlagen		
1. Unbebaute Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte	14.507.661,72	18.170.517,85
2. Wohngebäude	186.452.310,00	168.696.401,08
3. Unternehmenseigenes Miteigentum	53.725.302,27	54.970.142,03
4. Nicht abgerechnete Bauten	116.277.755,17	128.313.553,14
5. Bauvorbereitungskosten	1.992.138,77	2.397.192,43
6. Betriebs- und Geschäftsausstattung	272.340,74	288.868,01
7. Anzahlungen für unbebaute Grundstücke	1.620.120,00	0,00
	<u>374.837.628,67</u>	<u>372.836.674,54</u>
III. Finanzanlagen		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	10.000,00	0,00
	<u>374.847.811,16</u>	<u>372.836.857,03</u>
B. UMLAUFVERMÖGEN		
I. Zur Veräußerung bestimmte Sachanlagen		
1. unbebaute Verkaufsgrundstücke	344.327,52	0,00
2. Nicht abgerechnete fertige Erwerbshäuser	1.416.169,60	0,00
3. Nicht abgerechnete unfertige Erwerbshäuser	0,00	3.733.667,69
4. Bauvorbereitungskosten	106.859,62	0,00
	<u>1.867.356,74</u>	<u>3.733.667,69</u>
II. Forderungen und Verrechnungen		
1. Forderungen aus dem Grundstücksverkehr	2.530.891,91	2.354.738,77
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr	0,00	0,00
2. Forderungen aus der Hausbewirtschaftung	351.190,52	215.629,39
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr	0,00	0,00
3. Verrechnung aus der Hausbewirtschaftung	1.154.441,68	1.255.426,49
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr	1.032.371,53	1.135.849,22
4. Forderungen aus der Betreuungstätigkeit	611.234,10	567.339,76
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr	0,00	0,00
5. Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen	11.364,68	0,00
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr	0,00	0,00
6. Sonstige Forderungen	5.182.584,42	2.887.207,21
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr	786.161,54	844.234,83
	<u>9.841.707,31</u>	<u>7.280.341,62</u>
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	18.324.279,72	15.769.877,43
	<u>30.033.343,77</u>	<u>26.763.886,74</u>
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		
1. gemäß § 39 Absatz 28 WGG	797.338,66	823.389,85
2. sonstige	864.871,27	890.120,10
	<u>1.662.209,93</u>	<u>1.713.509,95</u>
	<u>406.543.364,86</u>	<u>401.334.253,72</u>

BILANZ ZUM 31. 12. 2017

	2017	2016
	€	€
A. EIGENKAPITAL		
I. eingefordertes Stammkapital	36.336,41	36.336,41
II. Gewinnrücklagen		
1. gesetzliche Rücklage	18.168,21	18.168,21
2. zweckgebundene Rücklage für Kostendeckung	30.813.933,73	28.263.423,61
3. andere Rücklagen	31.757.004,06	24.460.083,21
III. Bilanzgewinn	8.410.461,61	7.296.920,85
davon Gewinnvortrag	0,00	
	71.035.904,02	60.074.932,29
B. RÜCKSTELLUNGEN		
1. Rückstellungen für Abfertigungen	115.230,23	122.826,58
2. Rückstellungen für Bautätigkeit	2.073.688,14	2.563.640,03
3. Rückstellungen für Hausbewirtschaftung	5.459.636,90	3.421.590,35
4. sonstige Rückstellungen	285.438,77	182.931,46
	7.933.994,04	6.310.990,42
C. VERBINDLICHKEITEN		
1. Darlehen zur Grundstücks- und Baukostenfinanzierung	236.808.011,18	246.911.277,48
davon mit einer Restlaufzeit bis zu 1 Jahr	9.252.289,48	9.772.997,65
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr	227.555.741,70	237.138.279,83
2. Finanzierungsbeiträge der Wohnungswerber	50.622.808,42	52.194.679,48
davon mit einer Restlaufzeit bis zu 1 Jahr	0,00	0,00
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr	50.622.808,42	52.194.679,48
3. Zwischenkredite	11.060.748,66	9.970.500,57
davon mit einer Restlaufzeit bis zu 1 Jahr	2.799.442,64	2.697.254,71
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr	8.261.306,02	7.273.245,86
4. Verbindlichkeiten gegenüber Kaufanwärttern	0,00	1.631.692,45
davon mit einer Restlaufzeit bis zu 1 Jahr	0,00	1.631.692,45
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr	0,00	0,00
5. Verbindlichkeiten aus dem Grundstücksverkehr	2.056.697,01	2.243.315,09
davon mit einer Restlaufzeit bis zu 1 Jahr	2.056.697,01	1.443.315,09
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr	0,00	800.000,00
6. Verbindlichkeiten aus Bauverträgen	1.425.160,12	1.875.985,42
davon mit einer Restlaufzeit bis zu 1 Jahr	1.292.902,48	1.840.315,80
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr	132.257,68	35.669,62
7. Kauttionen	2.569.973,31	2.456.242,43
davon mit einer Restlaufzeit bis zu 1 Jahr	0,00	0,00
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr	2.569.973,31	2.456.242,43
8. Verbindlichkeiten aus der Hausbewirtschaftung	7.390.863,89	6.764.367,54
davon mit einer Restlaufzeit bis zu 1 Jahr	4.092.858,25	3.978.544,98
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr	3.298.005,64	2.785.822,56
9. Verrechnung aus der Hausbewirtschaftung	429.021,61	449.288,19
davon mit einer Restlaufzeit bis zu 1 Jahr	429.021,61	449.288,19
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr	0,00	0,00
10. Verbindlichkeiten aus der Betreuungstätigkeit	8.487,99	38.247,36
davon mit einer Restlaufzeit bis zu 1 Jahr	8.487,99	38.247,36
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr	0,00	0,00
11. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	14.022.846,56	8.886.256,02
davon mit einer Restlaufzeit bis zu 1 Jahr	5.291.884,25	1.839.845,98
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr	8.731.182,31	7.046.810,04
12. Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	5.197,28	5.883,83
davon mit einer Restlaufzeit bis zu 1 Jahr	5.197,28	5.883,83
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr	0,00	0,00
13. sonstige Verbindlichkeiten	1.173.650,77	1.520.595,15
davon mit einer Restlaufzeit bis zu 1 Jahr	1.159.408,69	1.508.352,97
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr	14.242,18	14.242,18
davon:		
aus Steuern	41.281,78	
im Rahmen der sozialen Sicherheit	51.115,08	
	327.573.466,80	334.948.331,01
Summe davon mit einer Restlaufzeit bis zu 1 Jahr	28.387.949,58	25.203.539,01
Summe davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr	301.185.517,24	309.744.792,00
	406.543.364,86	401.334.253,72
Haftungsverhältnisse gem. §199 UGB	7.685.692,04	7.982.455,61
Sonstige finanzielle Verpflichtungen gem. §237 Abs.1 Z 2 UGB	2.850.296,77	160.173,10

GEWINN - UND VERLUSTRECHNUNG 2017

	2017	2016
	€	€
1. Umsatzerlöse		
a) Mieten	24.454.575,51	23.553.690,07
b) Verwohung der Finanzierungsbeiträge	582.766,99	584.913,51
c) Zuschüsse	317.038,05	335.225,56
d) aus der Betreuungstätigkeit	435.262,21	373.544,06
e) aus sonstigen Betriebsleistungen	170.737,62	205.604,50
f) aus dem Verkauf von Grundstücken des Umlaufvermögens	22.575.884,39	10.079.205,06
	<u>48.538.104,67</u>	<u>35.132.162,78</u>
2. aktivierte Eigenleistungen	326.674,38	769.661,64
3. sonstige betriebliche Erträge		
a) Erträge aus dem Abgang zum Anlagevermögen mit Ausnahme der Finanzanlagen	0,00	2.021.408,33
b) Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	166.900,00	250.284,60
c) Erträge aus der Verrechnung Hausbewirtschaftung	744.684,51	659.434,46
d) übrige	124.902,37	50.095,50
	<u>1.036.486,88</u>	<u>2.981.222,89</u>
4. verrechenbare Kapitalkosten	-3.299.301,94	-3.467.577,28
5. Instandhaltungskosten	-1.895.799,13	-1.810.766,36
6. Personalaufwand		
a) Gehälter	-1.007.729,21	-963.367,12
b) soziale Aufwendungen	-65.061,90	-47.608,75
<i>davon Aufwendungen für Altersversorgung</i>	-24.818,33	-22.794,86
aa) Aufwendungen für Abfertigungen und Leistungen an betriebl. Mitarbeitervorsorgekassen	-5.940,31	-98.374,33
bb) Aufwendungen für gesetzl.vorgeschriebene Sozialabgaben sowie vom Entgelt abhängige Abgaben und Pflichtbeiträge	-274.479,75	-267.234,52
c) Kosten der Organe	-6.337,10	-5.659,65
7. Abschreibungen auf Sachanlagen	-4.568.091,50	-4.399.967,55
<i>davon außerplanmäßig:</i>	0,00	-133.570,63
8. Betriebskosten	-4.939.348,56	-4.534.762,83
9. Aufwendungen für Sondereinrichtungen	-10.437,80	-20.762,98
10. Aufwendungen aus dem Verkauf von Grundstücken des Umlaufvermögens	-15.166.702,78	-6.906.822,14
11. sonstige betriebliche Aufwendungen		
a) Aufwendungen aus der Verrechnung Hausbewirtschaftung	-2.249.892,18	-1.774.262,58
b) sonstiger Verwaltungsaufwand		
Sachaufwendungen	-874.787,42	-570.958,56
Betreuung	-1.364.228,46	-1.250.609,22
c) übrige	-3.252.150,25	-2.023.982,74
	<u>-7.541.058,31</u>	<u>-5.619.813,10</u>
12. Zwischensumme aus 1. - 11.	11.128.977,64	10.740.550,68
13. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	144.758,37	149.045,29
14. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-304.762,34	-267.689,37
15. Zwischensumme aus 13. - 14.	-159.993,97	-118.644,08
16. Ergebnis vor Steuern	10.968.983,67	10.621.908,60
17. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-8.011,94	-1.773,47
18. Ergebnis nach Steuern	10.980.971,73	10.620.133,13
19. Jahresüberschuss	10.980.971,73	10.620.133,13
20. Zuweisung zu Gewinnrücklagen	-2.550.510,12	-3.323.212,28
21. Bilanzgewinn	8.410.461,61	7.296.920,85

Anlagenpiegel gem. § 226 Abs 1 UGB

	Anschaffungs- und Herstellungskosten					kumulierte Abschreibungen					Nettobuchwerte			
	Stand am 01.01.2017 EUR	Zugänge EUR	davon Zinsen EUR	Umb- chungen EUR	Abgänge EUR	Stand am 31.12.2017 EUR	Stand am 01.01.2017 EUR	Zugänge EUR	Umb- chungen EUR	Abgänge EUR	Abschreibungen (+) (Zuschreibungen (-)) EUR	Stand am 31.12.2017 EUR	Buchwert 31.12.2017 EUR	Buchwert 01.01.2017 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	0,00	182,49	182,49
	182,49	0,00	0,00	0,00	0,00	182,49	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	182,49	182,49
II. Sachanlagen:														
1. unbebaute Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte;	18.176.633,01	2.584.560,91	0,00	-5.903.388,82	-344.028,22	14.513.476,88	-5.815,16	0,00	0,00	0,00	0,00	-5.815,16	14.507.661,72	18.170.517,85
2. Wohngebäude;	193.095.515,50	0,00	0,00	26.186.690,84	-4.538.562,47	214.743.643,87	-24.399.114,42	-2.933.534,85	-1.388.188,12	429.503,52	0,00	-28.291.333,87	186.452.310,00	168.696.401,08
3. unternehmenseigenes Miteigentum;	62.376.275,80	0,00	0,00	6.049.891,60	-6.942.423,26	61.483.744,14	-7.406.133,77	-537.905,71	-572.527,03	758.124,64	0,00	-7.758.441,87	53.725.302,27	54.970.142,03
4. nicht abgerechnete Bauten;	131.539.965,21	13.443.246,47	0,00	-25.245.790,56	-1.106.658,05	118.630.763,07	-3.226.412,07	-1.087.310,98	1.960.715,15	0,00	0,00	-2.353.007,90	116.277.755,17	128.313.553,14
5. Bauvorbereitungskosten;	2.524.947,90	691.453,63	0,00	-1.087.403,06	-19.104,23	2.109.894,24	-127.755,47	0,00	0,00	0,00	0,00	-127.755,47	1.982.138,77	2.397.192,43
6. Betriebs- und Geschäftsausstattung;	436.843,66	34.138,14	0,00	0,00	0,00	470.981,80	-147.975,65	-54.869,54	0,00	4.204,13	0,00	-198.641,06	272.340,74	288.868,01
7. geleistete Anzahlungen;	0,00	1.620.120,00	0,00	0,00	0,00	1.620.120,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.620.120,00	0,00
	408.150.181,08	18.373.519,15	0,00	0,00	-12.958.776,23	413.572.624,00	-35.313.286,54	-4.613.621,08	0,00	1.191.832,29	0,00	-38.794.995,33	374.837.628,67	372.836.674,54
III. Finanzanlagen:														
1. Anteile an verbundenen Unternehmen;	0,00	10.000,00	0,00	0,00	0,00	10.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	10.000,00	0,00
	0,00	10.000,00	0,00	0,00	0,00	10.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	10.000,00	0,00
Gesamtsumme	408.150.362,16	18.383.519,15	0,00	0,00	-12.958.776,23	423.572.624,00	-35.313.286,54	-4.613.621,08	0,00	1.191.832,29	0,00	-38.794.995,33	374.847.611,16	372.836.674,54

FORDERUNGSSPIEGEL 2017

Bezeichnung der Forderung		Gesamtbetrag	davon Rest-laufzeit mehr als 1 Jahr	davon wechselmäßig verbrieft	abgezogene Wert-berichtigung	abgezogene Pauschal-Wertberichtigung
1) Forderungen aus dem Grundstücksverkehr	Abschlussjahr	2.530.891,91				
	Vorjahr	2.354.738,77	0,00	0,00	0,00	0,00
2) Forderungen aus der Hausbewirtschaftung	Abschlussjahr	351.190,52			531.046,72	
	Vorjahr	215.629,39	0,00	0,00	580.860,46	0,00
3) Verrechnungen aus der Hausbewirtschaftung	Abschlussjahr	1.154.441,68	1.032.371,53			
	Vorjahr	1.255.426,49	1.135.849,22	0,00	0,00	0,00
4) Forderungen aus der Betreuungstätigkeit	Abschlussjahr	611.234,10				
	Vorjahr	567.339,76	0,00	0,00	0,00	0,00
5) Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen	Abschlussjahr	11.364,68				
	Vorjahr	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
6) Sonstige Forderungen	Abschlussjahr	5.182.584,42	786.161,54		1.329,65	
	Vorjahr	2.887.207,21	844.234,83	0,00	814,95	0,00
SUMME	Abschlussjahr	9.841.707,31	1.818.533,07	0,00	532.376,37	0,00
	Vorjahr	7.280.341,62	1.980.084,05	0,00	581.675,41	0,00

VERBINDLICHKEITENSPIEGEL 2017

		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	236.808.011,18	9.252.289,48	43.012.046,74	184.543.694,96	236.808.011,18	Pfandrecht
	Vorjahr	246.911.277,48	9.772.997,65	48.424.628,55	188.713.651,28	246.911.277,48	Pfandrecht
Finanzierungsbeiträge der Wohnungswerber	Abschlussjahr	50.622.808,42			50.622.808,42		
	Vorjahr	52.194.679,48			52.194.679,48		
Zwischenkredite	Abschlussjahr	11.060.748,66	2.799.442,64	8.261.306,02			
	Vorjahr	9.970.500,57	2.697.254,71	7.273.245,86			
Verbindlichkeiten gegen- über Kaufanwärttern	Abschlussjahr	0,00	0,00				
	Vorjahr	1.631.692,45	1.631.692,45				
Verbindlichkeiten aus dem Grundstücksverkehr	Abschlussjahr	2.056.897,01	2.056.897,01		0,00		
	Vorjahr	2.243.315,09	1.443.315,09		800.000,00		
Verbindlichkeiten aus Bauverträgen	Abschlussjahr	1.425.160,12	1.292.902,46	132.257,88			
	Vorjahr	1.875.985,42	1.840.315,80	35.669,62			
Kauttionen	Abschlussjahr	2.569.973,31			2.569.973,31		
	Vorjahr	2.456.242,43			2.456.242,43		
Verbindlichkeiten aus der Hausbewirtschaftung	Abschlussjahr	7.390.863,89	4.092.858,25		3.298.005,64		
	Vorjahr	6.764.367,54	3.978.544,98		2.785.822,56		
Verrechnung aus der Hausbewirtschaftung	Abschlussjahr	429.021,61	429.021,61				
	Vorjahr	449.288,19	449.288,19				
Verbindlichkeiten aus der Betreuungstätigkeit	Abschlussjahr	8.487,99	8.487,99				
	Vorjahr	38.247,36	38.247,36				
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	Abschlussjahr	14.022.846,56	5.291.664,25	7.171.182,31	1.560.000,00		
	Vorjahr	8.886.256,02	1.839.645,98	7.046.610,04	0,00		
Verbindlichkeiten gegen- über Unternehmen, mit denen ein Beteiligungs- verhältnis besteht	Abschlussjahr	5.197,28	5.197,28				
	Vorjahr	5.883,83	5.883,83				
sonstige Verbindlichkeiten	Abschlussjahr	1.173.650,77	1.159.408,59	14.242,18			
	Vorjahr	1.520.595,15	1.506.352,97	14.242,18			
GESAMT	Abschlussjahr	327.573.466,80	26.387.949,56	58.591.034,91	242.594.482,33	236.808.011,18	

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

Posten	Stand 01.01.2017	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 31.12.2017
				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	29.364.293,81	23.795,24	29.388.089,05	4.701.378,57			-102.950,68	-2.048.036,91	2.552.390,98		31.940.480,03
<i>Vorjahr</i>	26.356.840,50	-23.795,24	26.333.045,26	4.227.111,35			-79.821,74	-1.116.041,06	3.031.248,55		29.364.293,81
Mindertilgung	-1.240.553,10	-23.795,24	-1.264.348,34		223.682,27	-216.946,72		299,47	7.235,02		-1.257.113,32
<i>Vorjahr</i>	-1.563.221,84	23.794,88	-1.539.426,96		403.230,45	-104.356,59			298.873,86		-1.240.553,10
Mehrverwohung	139.682,90	0,00	139.682,90				-4.969,02	-4.146,86	-9.115,88		130.567,02
<i>Vorjahr</i>	146.592,67	0,00	146.592,67				-5.035,96	-1.873,81	-6.909,77		139.682,90
Zwischensumme Pkt.2	28.263.423,61		28.263.423,61	4.701.378,57	223.882,27	-216.946,72	-107.919,70	-2.048.884,30	2.550.510,12	0,00	30.813.933,73
<i>Vorjahr</i>	24.940.211,33	-0,36	24.940.210,97	#BEZUG!	403.230,45	-104.356,59	-84.857,70	-1.117.914,87	3.323.212,64	0,00	28.263.423,61
3. andere Rücklagen	24.460.083,21	7.296.920,85	31.757.004,06						0,00		31.757.004,06
<i>Vorjahr</i>	19.992.087,80	4.467.995,41	24.460.083,21						0,00		24.460.083,21
Summe Gewinn-RL	52.741.675,03	7.296.920,85	60.038.595,88	4.701.378,57	223.882,27	-216.946,72	-107.919,70	-2.048.884,30	2.550.510,12	0,00	62.589.106,00
<i>Vorjahr</i>	44.950.467,34	4.467.995,05	49.400.294,18	#BEZUG!	403.230,45	-104.356,59	-84.857,70	-1.117.914,87	3.323.212,64	0,00	52.741.675,03
									Zuweisung (-) / Auflösung (+) Gewinnrücklagen laut G & V	0,00	-2.550.510,12
									<i>Vorjahr</i>	0,00	-3.323.212,28
Bilanzgewinn	7.296.920,85	-7.296.920,85	0,00							8.410.461,61	8.410.461,61
<i>Vorjahr</i>	4.467.995,41	-4.467.995,41	0,00							7.296.920,85	7.296.920,85

60.038.595,88

70.998.567,61

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

2) Zuweisung Bilanzgewinn Vorjahr

3) Gemäß § 906 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" iHv € 24.940.211,33 erhöht.

Anhang zum
Jahresabschluss 2017

der

MIGRA

Gemeinnützige Wohnungsges.m.b.H.

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.

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.

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

Das Finanzanlagevermögen wurde zu Anschaffungskosten bewertet.

1.4. Zur Veräußerung bestimmte Sachanlagen

Die Bewertung der unbebauten Verkaufsgrundstücke, Erwerbshäuser und Vorräte (gegebenfalls) 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.

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 (vormals Bewertungsreserve) gem. § 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 führt, und der entgegenstehenden unternehmensrechtlichen Abschreibungen während der Laufzeit der Fremdfinanzierung unbare Gewinne (Mehrtilgungen).

In der Folge ist ein positiver Saldo aus Mehrtilgungen von Fremdfinanzierungen für Bau- und Baunebenkosten gemäß § 13 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 € 2.550.510,12 (2016: € 3.323.212,28). Die Entwicklung der „zweckgebundenen Rücklage für Kostendeckung“ ist im „Gewinnrücklagenpiegel“ im Anhang dargestellt.

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 mit dem bestmöglich geschätzten Erfüllungsbetrag angesetzt.

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

Die Abfertigungsverpflichtungen wurden nach finanzmathematischen Grundsätzen unter Anwendung der Teilwertmethode ermittelt, wobei ein Rechnungszinssatz von 2,00 % (Vorjahr: 2,00 %) zugrunde gelegt wurde. Die Entwicklung der Gehälter und Löhne wurde mit 3,00 % 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 Erfüllungsbetrag 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 € 2.146.194,04 (Vorjahr: 2.120.954,86) liegt ein treuhändig verwaltetes, gesondertes Konto vor, da seit 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.

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. Aktivierte Zinsen und ähnliche Aufwendungen

In den Herstellungskosten der selbst erstellten Anlagen wurde im laufenden Geschäftsjahr ein Betrag in Höhe von € 102.240,03 (Vorjahr: € 162.070,74) 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 1.509 (Vorjahr: 1.551) Mietwohnungen mit Kaufoption gemäß § 15c WGG mit einem Buchwert von insgesamt € 202.530.015,16 (Vorjahr: € 203.345.253,96) 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 eine 100%-ige Beteiligung (Grundkapital € 35.000,00, gründungsprivilegiert € 10.000,00) an der in 2017 gegründeten Tochterfirma „place2live“ (Sitz Wien)

Negatives EK zum 31.12.2017: - 2.770,76

Ergebnis 2017: Jahresergebnis - 12.770,76

2.1.2. Umlaufvermögen

2.1.2.1. Aktivierte Zinsen und ähnliche Aufwendungen

In den Herstellungskosten der selbst erstellten Erwerbshäuser wurde im laufenden Geschäftsjahr ein Betrag in Höhe von € 9.754,48 (Vorjahr: € 15.674,49) an Zinsen und ähnlichen Aufwendungen aktiviert.

2.1.2.2. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Aufgliederung siehe Forderungsspiegel 2017.

Es bestehen Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen iHv € 11.364,68 (Vorjahr € 0,00).

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 € 93.619,07 (Vorjahr: € 80.539,46) Personalkostenrückstellungen und mit € 166.819,70 (Vorjahr: € 77.392,00) drohende Rechtskosten.

Insbesondere wurde eine Drohverlust-Rückstellung aus vertraglichen Verpflichtungen iHv € 1,5 Mio. gebildet.

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 2017 dargestellt.

In den Posten Verbindlichkeiten aus der Hausbewirtschaftung und sonstige Verbindlichkeiten sind Aufwendungen iHv € 3.494.158,79 (Vorjahr: € 3.528.553,06) enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag zahlungswirksam werden.

Eine Aufstellung über den Gesamtbetrag aller Verbindlichkeiten, für die dingliche Sicherheiten bestellt wurden, ist im Verbindlichkeitspiegel 2017 erfolgt und ergibt € 236.808.011,18 (Vorjahr € 246.911.277,48).

2.1.6.1. Unter dem Bilanzstrich

Die „unter dem Bilanzstrich“ ausgewiesene persönliche Schuldhaftung besteht einerseits aus förderungstechnischen Gründen in Zusammenhang mit der Gesellschaft „Kabelwerk“ iHv € 7.685.692,04 (Haftungsverhältnis gem. § 199 UGB) und andererseits aus rückzahlbaren Annuitätenzuschüssen des Landes Niederösterreich iHv € 171.796,77 und einer Option für einen Grundstückskauf iHv € 2.687.500,00 (sonstige finanzielle Verpflichtungen gem. § 237 Abs 1 Z 2 UGB).

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. € 852.583,23 auf 5 Jahre gerechnet € 4.275.356,40.

Es bestehen Leasingverträge für Einrichtungsgegenstände von 10 Heimen. Der Leasingaufwand beträgt p.a. € 638.824,35, auf 5 Jahre gerechnet € 3.269.157,85.

Es bestehen Leasingverträge für zwei Kopiergeräte. Der Leasingaufwand beträgt p.a. € 7.834,88, auf 5 Jahre gerechnet € 39.174,40

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 marktunüblichen Konditionen mit nahestehenden Unternehmen und Personen i.S.d. §237 Z8b UGB wurden 2017 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 € 1.995.250,45 (Vorjahr: € 1.790.449,83). 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	25.960.420,28	25.047.744,41
Grundstücksverkehr	22.575.684,39	10.084.438,35
Gesamt	48.536.104,67	35.132.182,76

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. Aufwendungen für Abfertigungen

Im Posten Aufwendungen für Abfertigungen sind Abfertigungsaufwendungen iHv € -7.598,35 (Vorjahr: € 86.317,98) enthalten. Der Rest betrifft Leistungen an die betriebliche Mitarbeiterversorgungskasse.

2.2.2. Zuweisung zu Gewinnrücklagen

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

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

2.2.3. 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 € 34.152,15 (Vorjahr: € 31.890,58) 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 2017 iHv € 8.410.461,61 den anderen Rücklagen zuzuweisen.

3.2. Organe und Arbeitnehmer der Gesellschaft

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.

Bezüglich der Geschäftsführer wird von der Schutzklausel gem. § 242 Abs 4 UGB Gebrauch gemacht.

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	22	20
gesamt	28	26

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

	Geschäftsjahr	Vorjahr
Geschäftsführer und leitende Angestellte	11.419,47	36.990,04
andere Arbeitnehmer	19.339,17	84.179,15
gesamt	30.758,64	121.169,19

3.3. Vorgänge von besonderer Bedeutung nach dem Schluss des Geschäftsjahres

Berichtspflichtige Vorgänge von besonderer Bedeutung sind nach dem Bilanzstichtag nicht eingetreten

Wien, am 30.05.2018

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

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

Bestätigungsvermerk

Bericht zum Jahresabschluss

Prüfungsurteil

Ich habe den Jahresabschluss der MIGRA Gemeinnützige Wohnungsges.m.b.H., 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“ 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, beabsich-

tigte 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, 21.09.2018