

LANDHEIM

GEMEINNÜTZIGE WOHNUNGSBAU- & SIEDLUNGSGESELLSCHAFT mBH

Landesgericht Innsbruck
FIRMENBUCH
Maximilianstraße 4
6020 Innsbruck



IH-25000087

Innsbruck 15.07.2025
E-mail ulrike.loeffler@we-tirol.at
Durchwahl 0512 5393 801

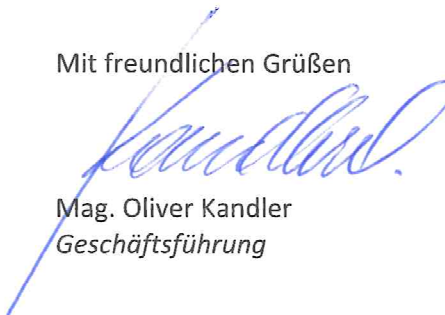
Bekanntgabe der Größenmerkmale zur Einordnung in die Größenklassen nach § 221 Abs 1 bis 3 UGB - FN 32978 y – Geschäftsjahr 01.01.2024 – 31.12.2024

Sehr geehrte Damen und Herren!

Die Firma Gemeinnützige Wohnungsbau- und Siedlungsgesellschaft mbH LANDHEIM ist als KLEINES Unternehmen einzustufen. „LANDHEIM“ verfügt über keinen MitarbeiterInnenstab.

Die Bilanzkennzahlen sind aus den beiliegenden Unterlagen zu entnehmen.

Mit freundlichen Grüßen


Mag. Oliver Kandler
Geschäftsführung

Jahresabschluss 2024

Bilanz zum 31.12.2024

Gewinn- und Verlustrechnung 2024

Anhang 2024

Lagebericht 2024

Landheim

Gemeinnützige Wohnungsbau- und

Siedlungsgesellschaft m.b.H.

Swarovskistraße 30

6112 Wattens

JAHRESABSCHLUSS 2024
BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2024

LANDHEIM
Gemeinnützige Wohnungsbau-
u. Siedlungsgesellschaft m.b.H.
Firmenbuchnummer 32978 y
Landesgericht Innsbruck

AKTIVA

PASSIVA

	Stand zum Ende des Geschäftsjahres (in EUR)	Stand zum Ende des vorangegangenen Geschäftsjahres (in EUR)		Stand zum Ende des Geschäftsjahres (in EUR)	Stand zum Ende des vorangegangenen Geschäftsjahres (in EUR)
A. ANLAGEVERMÖGEN	16.133.478,80	18.046.944,20	A. EIGENKAPITAL	16.562.193,20	15.410.967,48
I. Sachanlagen	16.133.382,80	18.046.848,20	I. Eingefordertes Stammkapital	72.672,83	72.672,83
1. unbebaute Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte	2.142.867,66	2.142.867,66	II. Gewinnrücklagen	15.264.436,41	14.899.997,26
2. Wohngebäude	7.752.167,26	12.023.939,89	1. gesetzliche Rücklage	36.336,42	36.336,42
3. unternehmenseigenes Miteigentum	6.135.644,72	7.784,48	2. zweckgebundene Rücklage für Kostendeckung	257.863,95	331.722,19
4. nicht abgerechnete Bauten	102.703,16	3.872.256,17	3. andere Rücklagen	14.970.236,04	14.531.938,65
II. Finanzanlagen	96,00	96,00	III. Bilanzgewinn	1.225.083,96	438.297,39
1. Wertrechte des Anlagevermögens	96,00	96,00	B. RÜCKSTELLUNGEN	13.800,00	13.300,00
B. UMLAUFVERMÖGEN	8.681.863,71	6.387.888,62	1. sonstige Rückstellungen	13.800,00	13.300,00
I. Forderungen, Verrechnungen und sonstige Vermögensgegenstände	1.686.621,03	1.538.962,08	C. VERBINDLICHKEITEN	8.237.023,53	9.008.239,56
1. Forderung aus dem Grundstücksverkehr	115.183,72	0,00	1. Darlehen zur Baukostenfinanzierung	7.313.128,76	7.922.202,14
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	115.183,72	0,00	davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr	298.676,53	298.676,53
2. Forderungen aus der Hausbewirtschaftung	116.522,86	78.858,69	davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	7.014.452,23	7.623.525,61
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	0,00	0,00	2. Verbindlichkeiten gegenüber Kaufanwärttern	0,00	215.833,60
3. Verrechnung aus der Hausbewirtschaftung	1.454.914,45	1.443.329,32	davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr	0,00	215.833,60
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	1.439.082,22	1.411.310,43	davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	0,00	0,00
4. sonstige Forderungen	0,00	16.774,07	3. Verbindlichkeiten aus Bauverträgen	0,00	16.513,99
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	0,00	0,00	davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr	0,00	16.513,99
			davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	0,00	0,00
			4. Kautionen	4.056,09	0,00
			davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr	0,00	0,00
			davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	4.056,09	0,00
			5. Verbindlichkeiten aus der Hausbewirtschaftung	739.155,45	768.455,52
			davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr	5.413,88	27.288,83
			davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	733.741,57	741.166,69
			6. Verrechnung aus der Hausbewirtschaftung	13.326,32	13.362,54
			davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr	13.326,32	13.362,54
			davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	0,00	0,00
			7. sonstige Verbindlichkeiten	167.356,91	71.871,77
			davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr	167.356,91	71.871,77
			davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	0,00	0,00
II. Wertpapiere	678.960,00	674.084,00	D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN	2.325,78	2.325,78
III. Guthaben bei Kreditinstituten	6.316.282,68	4.174.842,54			
	<u>24.815.342,51</u>	<u>24.434.832,82</u>		<u>24.815.342,51</u>	<u>24.434.832,82</u>

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG 2024

Firmenbuchnummer FN 32978 y
Landesgericht Innsbruck

	Geschäftsjahr in EUR	Vorangegangenes Geschäftsjahr in EUR
1. UMSATZERLÖSE	4.257.292,87	2.626.127,22
a) Mieten	1.899.851,09	1.965.586,94
b) Zuschüsse	27.909,36	31.546,36
c) aus sonstigen Betriebsleistungen	130,00	90,00
d) aus dem Verkauf von Grundstücken	2.326.786,18	626.287,68
<i>davon aus dem Verkauf von Grundstücken des Anlagevermögen</i>	2.326.786,18	626.287,68
e) übrige	2.616,24	2.616,24
2. SONSTIGE BETRIEBLICHE ERTRÄGE	233.658,97	427.632,14
a) Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	0,00	10.620,81
b) Erträge aus der Verrechnung Hausbewirtschaftung	227.084,56	416.989,94
c) Übrige	6.574,41	21,39
3. VERRECHENBARE KAPITALKOSTEN	-151.598,90	-104.586,59
4. INSTANDHALTUNGSKOSTEN	-556.189,42	-646.843,76
5. PERSONALAUFWAND	-1.028,90	-55,00
a) Kosten der Organe	-1.028,90	-55,00
6. ABSCHREIBUNGEN	-400.723,98	-425.309,78
a) auf Sachanlagen	-400.723,98	-425.309,78
7. BETRIEBSKOSTEN	-485.744,11	-506.942,84
8. AUFWENDUNGEN AUS DEM VERKAUF VON GRUNDSTÜCKEN	-1.522.454,86	-626.287,68
<i>davon aus dem Verkauf von Grundstücken des Anlagevermögen</i>	-1.522.454,86	-626.287,68
9. SONSTIGE BETRIEBLICHE AUFWENDUNGEN	-283.591,64	-396.462,64
a) Aufwendungen aus der Verrechnung Hausbewirtschaftung	-189.304,99	-256.095,43
b) sonstiger Verwaltungsaufwand	-78.960,26	-105.783,21
c) übrige	-15.326,39	-34.584,00
10. ZWISCHENSUMME AUS 1. - 9.	1.089.620,03	347.271,07
11. ERTRÄGE AUS ANDEREN WERTPAPIEREN	0,00	6.440,00
12. SONSTIGE ZINSEN UND ÄHNLICHE ERTRÄGE	61.940,62	59.129,66
13. ERTRÄGE AUS DER ZUSCHREIBUNG ZU WERTPAPIEREN DES UMLAUFVERMÖGENS	4.876,00	35.144,00
14. ZINSEN UND ÄHNLICHE AUFWENDUNGEN	-1.757,72	-1.973,32
a) Abschreibungen	0,00	0,00
b) Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-1.757,72	-1.973,32
15. ZWISCHENSUMME AUS 11. - 14.	65.058,90	98.740,34
16. ERGEBNIS VOR STEUERN	1.154.678,93	446.011,41
17. STEUERN VOM EINKOMMEN	-3.453,21	0,00
18. ERGEBNIS NACH STEUERN	1.151.225,72	446.011,41
19. JAHRESÜBERSCHUSS	1.151.225,72	446.011,41
20. ZUWEISUNG ZU GEWINNRÜCKLAGEN	73.858,24	-7.714,02
21. BILANZGEWINN	1.225.083,96	438.297,39

Anhang zum
Jahresabschluss 2024

LANDHEIM

Gemeinnützige Wohnungsbau- und
Siedlungsgesellschaft m.b.H.
6112 Wattens

1. BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

1.1. Allgemeine Grundsätze

Der Jahresabschluss wurde unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung, sowie unter Beachtung der Generalnorm, ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Unternehmens zu vermitteln, aufgestellt.

Bei der Erstellung des Jahresabschlusses wurde der Grundsatz der Vollständigkeit eingehalten.

Bei der Bewertung der einzelnen Vermögensgegenstände und Schulden wurde der Grundsatz der Einzelbewertung beachtet und eine Fortführung des Unternehmens unterstellt.

Dem Vorsichtsprinzip wurde dadurch Rechnung getragen, dass nur die am Abschlussstichtag verwirklichten Gewinne ausgewiesen wurden. Alle erkennbaren Risiken und drohenden Verluste wurden berücksichtigt.

Die Bilanzierung und der Ausweis der einzelnen Positionen des Jahresabschlusses wurden gemäß § 23 WGG und der dazu erlassenen Verordnung vorgenommen.

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

1.2. Anlagevermögen

1.2.1. Immaterielle Vermögensgegenstände

Immaterielle Vermögensgegenstände sind nicht vorhanden.

1.2.2. Sachanlagevermögen

Das abnutzbare Sachanlagevermögen wurde zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten bewertet und um die planmäßigen Abschreibungen vermindert.

Die planmäßigen Abschreibungen der Bauten wurden linear, der voraussichtlichen Nutzungsdauer entsprechend vorgenommen und werden iHv 2 % der um die Zuschüsse verminderten Herstellungskosten berechnet bzw. werden Baurechtsobjekte linear über die Nutzungsdauer des Baurechtes verteilt abgeschrieben.

Einzige Ausnahmen bilden ein 1992 käuflich erworbenes Mietobjekt, welches analog zur ursprünglich vorgesehenen Darlehenslaufzeit mit 5 % p.a. abgeschrieben wurde und aktuell zum Erinnerungswert samt ersten Kosten für eine zu aktivierende Gesamtsanierung zu buche steht. Das Objekt Wattenbachgasse 6-16 wird auf die Baurechtsdauer abgeschrieben.

Angesichts der noch laufenden Gesamtsanierung wurde im Geschäftsjahr wieder eine vorläufige Abschreibung im Ausmaß von 2% der bisher aufgelaufenen Kosten für nicht abgerechnete Bauten vorgenommen.

Planmäßige Abschreibungen der Betriebs- und Geschäftsausstattung sind nicht vorhanden.

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 in der Höhe von € 707.572,39 werden von den Herstellungskosten abgesetzt und nicht als Passivposten ausgewiesen. Die von den Herstellungskosten abgesetzten Zuschüsse sind im Anlagenspiegel dargestellt. Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden von der öffentlichen Hand keine Zuschüsse zugezählt.

Fremdkapitalzinsen i.S.d. § 203 Abs. 4 UGB wurden im berichtsgegenständlichen Geschäftsjahr nicht aktiviert.

Baurechtszinse waren im Geschäftsjahr für das Neubauprojekt in Wattens in Höhe von EUR 51.854,74 zu entrichten, da das Jahr 2023 aufzuholen war. Dieser Baurechtszins wird im Rahmen der laufenden Mietenvorschreibung verrechnet.

1.3. Finanzanlagen

Das Finanzanlagevermögen wurde zu Anschaffungskosten bewertet.

1.4. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände wurden mit dem Nennwert angesetzt. Einzelrisiken waren nicht zu erkennen.

1.5. Wertpapiere des Umlaufvermögens

Die Wertpapiere des Umlaufvermögens wurden mit den Anschaffungskosten oder mit dem niedrigeren Tageswert angesetzt.

1.6. Rückstellungen

Rückstellungen sind mit dem Erfüllungsbetrag, welcher auf einer vernünftigen kaufmännischen Schätzung basiert, angesetzt.

1.7. Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten wurden mit dem Erfüllungsbetrag angesetzt.

1.8. Änderungen von Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

1.9. Umsatzerlöse

Neben der Vermietung insbesondere von Wohnungen, Geschäftslokalen, Abstellplätzen und Garagen (Immobilien) veräußert die Gesellschaft solche Objekte regelmäßig im Rahmen der Geschäftstätigkeit unmittelbar nach Herstellung und auch nachträglich nach vorheriger Vermietung gem. den entsprechenden gesetzlichen Regelungen. Die Gesellschaft verfolgt ein „duales Geschäftsmodell“ mit Immobilienvermietung und Immobilienverkauf, wobei regelmäßig vorerst vermietete Immobilien in der Folge auch verkauft werden. Diese Immobilien, die entweder aus dem Umlauf- oder aus dem Anlagevermögen verkauft werden, sind als „Produkte“ im Sinne des § 189a Z5 UGB zu qualifizieren und daher die Erlöse aus dem Verkauf als Umsatzerlöse darzustellen. Die Erlöse werden daher in der GuV im Posten 1. d) Umsatzerlöse aus dem Verkauf von Grundstücken des Umlaufvermögens und die dazugehörigen Aufwendungen im Posten 8. Aufwendungen aus dem Verkauf von Grundstücken des Umlaufvermögens ausgewiesen.

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 wurden im laufenden Geschäftsjahr keine Zinsen und ähnlichen Aufwendungen aktiviert (Vorjahr: € 0,00).

2.1.1.3. Mietwohnungen mit Kaufoption

Im Anlagevermögen (Posten „Wohngebäude“) sind insgesamt 70 (Vorjahr: 82) Mietwohnungen mit Kaufoption enthalten. Bei diesen Wohnungen können die Mieter nach den jeweils gültigen Bestimmungen des WGG in gesetzlich vorgegebenen Intervallen (§15e WGG) Anträge auf nachträgliche Übertragung in das Wohnungseigentum stellen. Die Berichtsgesellschaft hat in diesen Fällen einen Fixpreis gemäß §15d WGG anzubieten.

2.1.1.4. Beteiligungen

Beteiligungen werden keine gehalten.

2.1.2. Umlaufvermögen

2.1.2.1. Aktivierte Zinsen und ähnliche Aufwendungen

In den Herstellungskosten der selbst erstellten Erwerbshäuser wurden im laufenden Geschäftsjahr Zinsen und ähnlichen Aufwendungen in Höhe von € 0,00 (VJ: € 0,00) aktiviert.

2.1.2.2. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Details hinsichtlich der Fristigkeiten sind der Bilanz zum 31.12. des Berichtsjahres direkt zu entnehmen.

Im Posten sonstige Forderungen sind keine Erträge enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag zahlungswirksam werden. Im Vorjahr war das Guthaben beim Finanzamt in der Höhe von € 16.774,07 enthalten.

2.1.3. Eigenkapital

2.1.3.1. Pflichtangabe bei Konzernunternehmen

Die LANDHEIM ist ein Mitglied der Swarovski Gruppe mit Sitz in Wattens.

Gesellschafter sind:

D. Swarovski KG, Wattens	96,25 % Anteile
Tyrolit – Schleifmittelwerke Swarovski KG, Schwaz	2,00 % Anteile
Swarovski – Optik KG, Absam	1,75 % Anteile

Eine Veröffentlichung des Gruppenabschlusses beim Firmenbuch erfolgt nicht (durchwegs Personengesellschaften).

2.1.3.2. 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 wirtschaftliche 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 unternehmensrechtlichen Abschreibungen während der Laufzeit der Fremdfinanzierung unbare Gewinne (Mehrtilgungen). Diese Mehrtilgungen wurden bis zum Jahresabschluss 2015 im Bilanzposten „Bewertungsreserve/Fehlbetrag auf Grund von Entschuldungen“ unter den „sonstigen Rücklagen“ dargestellt.

Durch den Entfall dieses Hauptpostens ist der Ausweis der bisher hierunter erfassten Beträge in § 10 Abs 6 WGG idF WGG-Novelle 2015 neu geregelt. Diese Bestimmung ist erstmals auf die Erstellung von Jahresabschlüssen für Geschäftsjahre anzuwenden, die nach dem 31. Dezember 2015 beginnen. Ein zum Bilanzstichtag 31.12.2015 bestehender Fehlbetrag war zum 1.1.2016 unmittelbar (erfolgsneutral) mit vorhandenen Gewinnrücklagen aufzurechnen (§ 906 Abs. 31 UGB idF RÄG 2014).

In der Folge ist ein positiver Saldo aus Mehr- und Mindertilgungen von Fremdfinanzierungen für Bau- und Baunebenkosten gemäß § 13 Abs. 2 WGG – soweit im Jahresüberschuss gedeckt – zur anteiligen Auflösung des „Evidenzbetrag Mindertilgung“ und in weiterer Folge gegebenenfalls zur Bildung einer „zweckgebundene Rücklage für Kostendeckung“ zu verwenden bzw. den Gewinnrücklagen zuzuführen. Im Berichtsjahr musste die „zweckgebundene Rücklage für Kostendeckung“ die im Geschäftsjahr angefallenen Mindertilgungen in Höhe von EUR 73.858,24 (VJ: -7.714,02) dotiert und mit einem Gesamtsaldo im Ausmaß von EUR 257.863,95 (VJ: 331.722,19) bilanziert werden. Dieser Effekt entstand aufgrund einer ursprünglich falschen Darstellung des Nominales bei dem im Jahr 2024 abverkauften Objekt Rettlsteinerweg 108-118 und ist einmalig.

Nach Auslaufen der Fremdfinanzierung eines Objektes ist die zweckgebundene Gewinnrücklage in Höhe der jährlichen anteiligen Abschreibung aufzulösen.

Diese gesetzliche Rücklage darf nicht zu einer Kapitalberichtigung herangezogen werden.

Die Berichtsgesellschaft verfügt zum Bilanzstichtag 31.12.2024 über Eigenkapital im Sinne des § 7 Abs. 6 WGG.

2.1.4. Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen betreffen ausschließlich die Prüfungskosten mit € 13.800,00 (Vorjahr: € 13.300,00).

2.1.4.1. Steuerabgrenzungen

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

2.1.5. Verbindlichkeiten

Ergänzend zu den, der Bilanz zum 31.12. des Berichtsjahres bereits zu entnehmenden Fristigkeiten wird berichtet, dass Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit von mehr als 5 Jahren in Höhe von EUR 7.014.452,23 (VJ: 7.623.525,61) enthalten sind.

Dinglich besichert durch Pfandrechte sind EUR 7.313.128,76 (VJ: 7.922.202,14) der Gesamtverbindlichkeiten.

In den Posten Verbindlichkeiten aus der Hausbewirtschaftung und sonstige Verbindlichkeiten sind keine Aufwendungen (Vorjahr: € 0,00) enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag zahlungswirksam werden.

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

Einlagen von stillen Gesellschaftern bestehen nicht.

2.1.5.2. Haftungsverhältnisse

Haftungsverhältnisse existieren derzeit nicht (Vorjahr: € 0,00).

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

Sonstige finanzielle Verpflichtungen bestehen nicht.

2.1.6. 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, wurden nicht getätigt.

2.1.7. Geschäfte der Gesellschaft mit nahestehenden Unternehmen und Personen

Es existiert ein Generalmietvertrag mit dem Hauptgesellschafter Fa. D. Swarovski KG über 19 Wohnanlagen mit 207 Wohnungen, für welche marktübliche Konditionen (WGG-Miete gelangt zur Anwendung) verrechnet werden.

Der Hauptgesellschafter D. Swarovski KG ist darüber hinaus zu 60% an der Fernwärme Wattens beteiligt, welche diverse Mietwohnanlagen der Berichtsgesellschaft zu marktüblichen Konditionen mit Fernwärme beliefert.

2.1.8. Derivative Finanzinstrumente werden nicht verwendet.

2.1.9. Treuhandkonten

Neben den ausgewiesenen Guthaben bei Kreditinstituten verfügt LANDHEIM über drei treuhändig gehaltene Bankguthaben für von Mietern hinterlegte Kautionen in Höhe von insgesamt EUR 153.226,76 (VJ: EUR 168.112,70).

Durch eine Änderung in § 20 Abs. 1 Z 1 lit a und b WGG betreffend den Anwendungsbereich mietrechtlicher Bestimmungen, gelten die Bestimmungen des § 16 b MRG für Kautionen nunmehr uneingeschränkt auch für von einer GBV errichtete Objekte.

2.2. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

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

Tätigkeitsbereich	Geschäftsjahr	Vorjahr
Hausbewirtschaftung	1.930.506,69	1.997.133,30
Bautätigkeit	0,00	0,00
Grundstücksverkehr	2.326.786,16	628.903,92
Großinstandsetzung	0,00	0,00
sonstige	0,00	0,00
gesamt	4.257.292,85	2.626.127,22

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 (Vorjahr: € 0,00) realisiert.

2.2.1. Aufwendungen für den Abschlussprüfer

Das auf das Geschäftsjahr entfallende Honorar für die Prüfung des Jahresabschlusses und der Gebarung beträgt € 14.089,98 (Vorjahr: € 13.300,00). Dieses Honorar wurde nicht an den Abschlussprüfer sondern an den Revisionsverband bei dem der Abschlussprüfer angestellt ist geleistet. Vom Abschlussprüfer wurden sonst keine Leistungen bezogen. Neben dem Honorar für die Abschlussprüfung wurden im Geschäftsjahr € 1.433,54 (Vorjahr: € 1.361,55) an den Revisionsverband geleistet, diese betreffen überwiegend den Verbandsbeitrag (Mitgliedsbeitrag). Honorare für andere Bestätigungsleistungen und Steuerberaterleistungen wurden an den Revisionsverband nicht bezahlt.

2.3. Reservekapital

Die Gesellschaft verfügt zum 31.12.2024 über Eigenkapital im Sinne des § 7 (6) WGG in der Höhe von € 16.562.193,20 (VJ: € 15.410.967,48).

3. SONSTIGE ANGABEN

3.1. Organe und Arbeitnehmer der Gesellschaft

Im Geschäftsjahr oblag die Geschäftsführung dem Geschäftsführer:

Herrn Mag. Oliver Kandler

Der Geschäftsführer erhielt für die Tätigkeit im Geschäftsjahr 2024 keine Bezüge.

An ehemalige Mitglieder der Geschäftsführung bzw. deren Hinterbliebene wurden keine Ruhebezüge ausbezahlt.

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

Im Geschäftsjahr waren folgende Personen als Aufsichtsräte tätig:

Herr Markus Langes-Swarovski (Vorsitzender)

Herr Andreas Buchbauer (Vorsitzender-Stellvertreter)

Herr Dr. Peter Hanser

Herr Dir. Christian Switak

An Aufsichtsratsmitglieder wurden keine Vergütungen bezahlt.

Arbeitnehmer wurden nicht beschäftigt.

3.2. Sonstige Erläuterungen

3.2.1. Vorgänge von besonderer Bedeutung nach dem Schluss des Geschäftsjahres

Durch die hohen Preissteigerungen sieht das Management die größte Herausforderung in der Beschaffung von geeigneten Grundstücken und Rohstoffen für die Bautätigkeit.

Nach einem aufregenden Jahr im Hinblick auf die Zinspolitik werden allfällige weitere Zinsschritte der EZB genaustens beobachtet. Aktuell stellen sie angesichts der fortschreitenden Entschuldung derzeit aber kein Problem dar und es können notfalls Umschuldungen auf Eigenmittelfinanzierungen vorgenommen werden.

Ansonsten sind keine berichtspflichtigen Vorgänge von besonderer Bedeutung für die Gesellschaft eingetreten, die zu einer anderen Darstellung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage geführt hätten.

4. Anträge

Die Geschäftsführung dankt den Gesellschaftern, sowie den Mitgliedern des Aufsichtsrates für ihre Unterstützung und Mitwirkung bei der Lösung der angefallenen Probleme im Berichtszeitraum, verbunden mit der Bitte, die Geschäftsführung auch in Zukunft zu unterstützen.

Ein Dank ergeht an alle öffentlichen Stellen, im Besonderen an das Amt der Tiroler Landesregierung – Wohnbauförderung – und an alle GeschäftspartnerInnen, die bei der Bewältigung der Aufgaben behilflich waren. Gleichzeitig gilt dieser Dank allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern des Betreuungsunternehmens „Wohnungseigentum“, die jederzeit um sach- und termingerechte Lösungen bemüht sind.

Die Geschäftsführung legt den Jahresabschluss samt Anhang und Lagebericht 2023 nach gesetzlicher Prüfung durch den Revisionsverband dem Aufsichtsrat mit folgendem

A N T R A G zur Gewinnverwendung vor:

Zuführung des ausgewiesenen Bilanzgewinnes 2024 in Höhe von **€ 1.225.083,96**

zu „andere Rücklagen“ (frei Rücklage).

Der Aufsichtsrat wird seinerseits über das Ergebnis seiner Prüfung und das Prüfungsergebnis des gesetzlichen Revisionsverbandes der Generalversammlung berichten und ihr den geprüften Jahresabschluss samt Anhang sowie Lagebericht und den Vorschlag für die Gewinnverteilung mit den

A N T R Ä G E N

zur Beschlussfassung über Jahresabschluss, Lagebericht, Gewinnverwendung und Prüfungsbericht und einen weiteren

A N T R A G

zur Entlastung von Geschäftsführung und Aufsichtsrat vorlegen.

Wattens, am 2025-03-27

Ort, Datum

GF Mag. Oliver Kandler, geb. 07.04.1965

Unterschrift



GBV: LANDHEIM (T-006)
 Stichtag: 31.12.2024

Anlagenpiegel gem § 226 Abs 1 UGB

		Anschaffungs- und Herstellungskosten						kumulierte Abschreibungen					Nettobüchwerte			
		Stand am	Zugänge	davon	Um-	Abgänge	Stand am	Zugänge	Um-	Abgänge	Abschreibungen (+) (Zuschreibungen (-))	Stand am	Buchwert	Buchwert		
		01.01.2024		Zinsen	rechnungen		01.01.2024		rechnungen			31.12.2024			EUR	EUR
EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR			
I. Sachanlagen:																
1.	unbebaute Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte;	GK	2.142.867,66	0,00	0,00	0,00	0,00	2.142.867,66	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.142.867,66	2.142.867,66
2.	Wohngebäude;	GK *)	2.306.112,90	0,00	0,00	-1.490.194,01	0,00	815.918,89	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	815.918,89	2.306.112,90
		BK *)	18.574.752,69	0,00	0,00	-4.958.479,61	0,00	13.616.273,08	8.856.925,70	0,00	-2.435.386,68	0,00	258.485,69	6.680.024,71	6.936.248,37	9.717.826,99
3.	unternehmenseigenes Miteigentum;	GK	7.783,48	0,00	0,00	1.512.600,00	297.083,75	1.223.299,73	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.223.299,73	7.783,48
		BK	69.978,82	0,00	0,00	8.957.763,76	1.741.328,64	7.286.413,94	69.977,82	0,00	2.165.390,13	0,00	138.701,00	2.374.068,95	4.912.344,99	1,00
4.	nicht abgerechnete Bauten;	GK	22.405,99	0,00	0,00	-22.405,99	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	22.405,99
		BK *)	4.067.318,42	0,00	0,00	-3.925.705,07	0,00	141.613,35	217.468,24	0,00	-182.095,37	0,00	3.537,29	38.910,16	102.703,19	3.849.850,18
5.	Bauvorbereitungskosten;	BK	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
			27.191.219,96	0,00	0,00	73.579,08	2.038.412,99	25.226.886,65	9.144.371,76	0,00	-452.091,92	0,00	400.723,98	9.093.003,82	16.133.382,83	18.046.848,20
II. Finanzanlagen:																
1.	Wertrechte des Anlagevermögens	*)	96,00	0,00	0,00	0,00	0,00	96,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	96,00	96,00
			96,00	0,00	0,00	0,00	0,00	96,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	96,00	96,00
Gesamtsumme			27.191.315,96	0,00	0,00	73.579,08	2.038.412,99	25.226.982,65	9.144.371,76	0,00	-452.091,92	0,00	400.723,98	9.093.003,82	16.133.478,83	18.046.944,20

GK *) = nicht rückzahlbare Zuschüsse in Höhe von EUR 87.207,40 wurden bereits in Abzug gebracht
 BK *) = nicht rückzahlbare Zuschüsse in Höhe von EUR 568.503,74 wurden bereits in Abzug gebracht
 BK *) = nicht rückzahlbare Zuschüsse in Höhe von EUR 51.861,25 wurden bereits in Abzug gebracht
 *) = durch Fusion Veränderung der Geschäftsanteile

T-006

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

Posten	Stand 1.1.2024	erfolgsneutrale Umbuchungen	Zwischensumme	Zuweisung zweckgebundene Rücklage für Kostendeckung		Auflösung zweckgebundene Rücklage für Kostendeckung				erfolgswirksame Bewegungen außerhalb der zweckgebundenen Rücklage	Stand 31.12.2024	
				Zuweisung Mehrtilgung	Auflösung Mindertilgung	Zuweisung Mindertilgung	Auflösung Mehrtilgung	Auflösung abgegangene Anlagen	Summe Rücklagenbewegungen			
Gewinnrücklagen												
1. gesetzliche	+36.336,42	+0,00	+36.336,42	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+36.336,42
Vorjahr	+36.336,42	+0,00	+36.336,42	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+36.336,42
2. zweckgebundene Rücklage für Kostendeckung: (+) Mehrtilgung/(-) Mindertilgung												
Mehrtilgung	+475.198,89	(1) +0,00	+475.198,89	+45.908,76	+0,00	+0,00	-5.087,10	+0,00	+40.821,66	+0,00	+516.020,55	
Vorjahr	+475.198,89	(1) +0,00	+452.561,46	+45.135,42	+0,00	+0,00	-22.497,99	+0,00	+22.637,43	+0,00	+475.198,89	
Mindertilgung	-143.476,70	(4) +0,00	-143.476,70	+0,00	+27.463,22	-142.143,12	+0,00	+0,00	-114.679,90	+0,00	-258.156,60	
Vorjahr	-143.476,70	(4) +0,00	-128.553,29	+0,00	+13.485,11	-28.408,52	+0,00	+0,00	-14.923,41	+0,00	-143.476,70	
Mehrverwohung	+0,00	(2) +0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	
Vorjahr	+0,00	(2) +0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	
Zwischensumme Pt 2.	+331.722,19	+0,00	+331.722,19	+45.908,76	+27.463,22	-142.143,12	-5.087,10	+0,00	-73.858,24	+0,00	+257.863,95	
Vorjahr	+331.722,19	+0,00	+324.008,17	+45.135,42	+13.485,11	-28.408,52	-22.497,99	+0,00	+7.714,02	+0,00	+331.722,19	
3. satzungsmäßige	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	
Vorjahr	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	
4. andere	+14.531.938,65	(3) +438.297,39	+14.970.236,04	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+14.970.236,04	
Vorjahr	+14.278.668,92	(3) +253.269,73	+14.531.938,65	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+14.531.938,65	
Vorjahr	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	
Vorjahr	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	
Summe Gewinnrücklagen	+14.899.997,26	+438.297,39	+15.338.294,65	+45.908,76	+27.463,22	-142.143,12	-5.087,10	+0,00	+0,00	+0,00	+15.264.436,41	
Vorjahr	+14.639.013,51	+253.269,73	+14.892.283,24	+45.135,42	+13.485,11	-28.408,52	-22.497,99	+0,00	+0,00	+0,00	+14.899.997,26	
				Zuweisung (-) / Auflösung (+) Gewinnrücklagen laut Gewinn- und Verlustrechnung					-73.858,24	+0,00	-73.858,24	
								Vorjahr	+7.714,02	+0,00	+7.714,02	
Bilanzgewinn	+438.297,39	(3) -438.297,39	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+1.225.083,96	
Vorjahr	+253.269,73	(3) -253.269,73	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+438.297,39	

(1) Bewertungsreserve nach WRN 2001: Entwicklung der Mehrtilgung

(2) Bewertungsreserve nach WRN 2001: Entwicklung der Mehrverwohung

(3) Zuweisung Bilanzgewinn Vorjahr

(4) Entwicklung zum "Evidenzbetrag Mindertilgungen" nach WRN 2001

Lagebericht zum
Geschäftsjahr 2024

der

LANDHEIM

Gemeinnützige Wohnungsbau- und
Siedlungsgesellschaft m.b.H.
6112 Wattens

1. Bericht über den Geschäftsverlauf und die wirtschaftliche Lage

a) Geschäftsverlauf

Da die angedachten Grundstücksankäufe im Geschäftsjahr noch nicht finalisiert werden konnten, stehen in der Bilanz - unverändert zum Schlussbestand des Vorjahres - 8.110 m² zum Bilanzwert von EUR 2.142.867,66 zu buche.

Im Geschäftsjahr 2023 wurden die Vorbereitungen zum Abverkauf der optionierten Wohnungen im Rettlsteinerweg 108-118 finalisiert und die Kaufverträge wurden mit Ende des Jahres versendet. Der Abverkauf wurde mit 01.01.2024 realisiert und bis zum Abschluss des Geschäftsjahres, hatten 12 Kunden dieses Angebot angenommen.

Im vorangegangenen Geschäftsjahr wurden keine Neubautätigkeiten oder Großinstandsetzungen durchgeführt. Das Unternehmen weist ausreichend Reservekapital aus, daher werden im folgenden Geschäftsjahr Strategien entwickelt zur weiteren Wohnraumschaffung (Ankauf, Bau).

Die **Verwaltungstätigkeit** der LANDHEIM umfasste zum 31.12.2024 301 Wohnungen und 225 Tiefgaragen. (Vorjahr: 313 Wohnungen und 241 Tiefgaragen)

Der **Jahresüberschuss** 2024 beträgt € 1.154.678,93 und liegt damit um rd. 258,12 % über dem Vorjahreswert von (Vorjahr € 446.011,41). Die Erhöhung des Jahresüberschusses ist auf den Wohnungsverkauf der Anlage Rettlsteinerweg 108-118 zurückzuführen.

Das **Jahresergebnis** (= Ergebnis nach Ausgleich der Tilgungsdifferenzen) 2024 beträgt € 1.225.083,96 und liegt somit um rd. 279,51 % über dem Vorjahreswert (Vorjahr € 438.297,39).

Die Bilanzsumme reduziert sich um rd. -1,56 % auf € 24.815.342,51 (Vorjahr € 24.434.832,82) aufgrund des Wohnungsverkaufs der Anlage Rettlsteinerweg 108-118.

b) Bericht über die Zweigniederlassungen

Zweigniederlassungen existieren nicht.

1. Finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

ca) Finanzielle Leistungsindikatoren

Aufgrund der Überdeckung des langfristig gebundenen Vermögens durch das langfristig zur Verfügung stehende Kapital im Ausmaß von € 6.846.423,44 bzw. nach Berücksichtigung der Finanzierungsspitzen iHv € -84.808,00 somit insgesamt € 6.761.615,44 ist **die Vermögens- und Kapitallage als geordnet und gesichert** zu betrachten.

Die Vermögens- und Kapitallage zum 31.12.2024 zeigt folgendes Bild:

<u>Vermögen</u>	lfd. Jahr €	lfd. Jahr %	Vorjahr €	Vorjahr %	Veränderung €	Veränderung in %
langfr. gebundenes Vermögen						
- Anlagevermögen	16.133.478,80	65,01	18.046.944,20	73,86	-1.913.465,40	-10,6
- Umlaufvermögen	895.419,72	3,61	784.239,05	3,21	111.180,67	0,46
- Aktive Rechnungsabgrenzungsposten	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
nicht langfr. gebundenes Vermögen						
- Umlaufvermögen	7.786.443,99	31,38	5.603.649,57	22,93	2.182.794,42	38,95
- Aktive Rechnungsabgrenzungsposten	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Gesamtvermögen = Bilanzsumme	24.815.342,51	100,00	24.434.832,82	100,00	380.509,69	1,56
<u>Kapital</u>						
langfr. zur Verfügung stehendes Kapital						
- Eigenkapital	16.562.193,20	66,74	15.410.967,48	63,07	1.151.225,72	7,47
- Fremdkapital	7.313.128,76	29,47	7.922.202,14	32,42	-609.073,38	-7,69
nicht langfr. zur Verf. stehendes Kapital						
- Fremdkapital	937.694,77	3,78	1.101.663,20	4,51	-163.968,43	-14,88
- Passive Rechnungsabgrenzungsposten	2.325,78	0,01	0,00	0	2.325,78	#DIV/0!
Gesamtkapital = Bilanzsumme	24.815.342,51	100,00	24.434.832,82	100,00	380.509,69	1,56
somit ergibt eine Gegenüberstellung des						
langfristig gebundenen Vermögens	17.028.898,52	68,62	18.831.183,25	77,07	-1.802.284,73	-9,57
mit dem langfristig zur Verfügung stehenden Kapital	23.875.321,96	96,21	23.333.169,62	95,49	542.152,34	2,32
eine vorläufige Unter-/Überdeckung iHv	6.846.423,44	27,59	4.501.986,37	18,42	2.344.437,07	52,08
zzgl./abzgl. Finanzierungsspitzen aus der Bautätigkeit	-84.808,00	-0,34	-94.081,34	-0,39	9.273,34	-9,86
endgültige Über-/Unterdeckung	6.761.615,44	27,25	4.407.905,03	18,03	2.353.710,41	53,4

Die **Geldflussrechnung** zeigt für das Geschäftsjahr 2024 folgende Teilergebnisse:

	Lfd. Jahr €	Vorjahr €
Geldfluss aus der operativen Tätigkeit	720.789,19	584.289,09
Geldfluss aus der Investitionstätigkeit	2.013.221,14	759.906,87
Geldfluss aus der Finanzierungstätigkeit	-587.694,41	-44.161,24
Geldfluss gesamt	2.146.315,92	1.300.034,72
Liquide Mittel 01.01.	4.848.926,54	3.548.891,82
Liquide Mittel 31.12.	6.995.242,68	4.848.926,54

Die **Liquidität war jederzeit gegeben**. Die kurzfristigen Verbindlichkeiten iHv rd. € 201.930,15 (Vorjahr: € 123.379,14) sind zum 31.12.2024 durch liquide Mittel erster und zweiter Ordnung (Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten, Wertpapiere des Umlaufvermögens und kurzfristige Forderungen) iHv rd. 6.995.242,68 € (Vorjahr: € 4.976.578,19) rd. 35,87-fach (Vorjahr: 40,33-fach) gedeckt.

Die **Ertragslage** zeigt im operativen Bereich insgesamt einen positiven Betriebserfolg in Höhe von € 1.089.620,03 (Vorjahr: € 347.271,07). Das Finanzergebnis beträgt € 65.058,90 (Vorjahr: € 98.740,34) aufgrund deutlich höherer Verzinsung der Einlagen und einer Werterholung im Bereich des Finanzlagevermögens.

Zusammenstellung	<u>2024</u>	<u>2023</u>
1. operatives Ergebnis	1.089.620,03	347.271,07
2. Finanzergebnis	65.058,90	98.740,34
3. Ergebnis vor Steuern	1.154.678,93	446.011,41
Steuern vom Einkommen	<u>-3.453,21</u>	0,00
4. Ergebnis nach Steuern und ident mit dem Jahresüberschuss	1.151.225,72	446.011,41
Zuweisung zu Gewinnrücklagen	73.858,24	7.714,02
5. Bilanzgewinn	1.225.083,96	438.297,39

Aufgrund der unternehmensrechtlichen Bewertungsvorschriften, wonach Kosten der allgemeinen Verwaltung und des Vertriebes bei der Herstellung eigener Bauten nicht aktivierungsfähig sind, kommt es zu einer zeitlichen Verschiebung der Erträge und in diesem Bereich vorerst zu buchmäßigen Anlaufverlusten; diese Verluste werden jedoch in den Folgejahren über die Nutzungsdauer verteilt im Rahmen der Mieterlöse wieder ausgeglichen (die Gewinne der Folgejahre, die diese Anlaufverluste wieder neutralisieren, werden in der Sparte der Hausbewirtschaftung dargestellt).

Mit der Bautätigkeit der Vorjahre und der in Aussicht genommenen Fortsetzung derselben wurde die Basis für kontinuierliche Gewinne in der Hausbewirtschaftung gelegt, da in den Folgejahren die bereits im Rahmen der Finanzierung der Herstellungskosten finanzierten, aber nur kalkulatorisch berücksichtigten Entgelte für technische Leistungen und Bauverwaltung (WGG-Komponenten) über die Mieterlöse bzw. Verkaufserlöse realisiert werden.

Das positive Ergebnis in der Hausbewirtschaftung wird überwiegend aus der Verzinsung der sowohl zur Grundstücks- als auch Baukostenfinanzierung eingesetzten Eigenmittel erwirtschaftet.

cb) Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren (einschließlich Umwelt- und Arbeitnehmerbelange)

Hinsichtlich des Leistungsvolumens in den Bereichen Grundstücksverkehr, Neubau-, Sanierungs- und Verwaltungstätigkeit wird auf die Ausführungen zum Geschäftsverlauf im Abschnitt 1.a) verwiesen.

2. Bericht über die voraussichtliche Entwicklung und die Risiken des Unternehmens

a) Voraussichtliche Entwicklung des Unternehmens

Infolge der Deckung der Verwaltungskosten durch Verwaltungskostenzuschläge sowie der guten Eigenkapitalausstattung der Gesellschaft ist auch in nächster Zukunft mit positiven Jahresergebnissen zu rechnen.

b) Wesentliche Risiken und Ungewissheiten

ba) Risikoberichterstattung zu Finanzinstrumenten

Finanzinstrumente werden vor allem zur Finanzierung des zu vermietenden Sachanlagevermögens (Wohngebäude, unternehmenseigenes Miteigentum und nicht abgerechnete Bauten) eingesetzt. Diese Finanzierungen umfassen vor allem langfristige, verzinsliche Darlehen zur Baukostenfinanzierung (ausgewiesen in den Posten Darlehen zur Grundstücks- und Baukostenfinanzierung).

Finanzielle Vermögenswerte betreffen vor allem Forderungen, verzinsliche Wertpapiere des Umlaufvermögens und Guthaben bei Kreditinstituten.

Derivative Finanzinstrumente werden nicht eingesetzt.

Preisänderungsrisiken betreffen vor allem das Zinsänderungsrisiko der Darlehen zur Baukostenfinanzierung. Dieses ergibt sich daraus, als die Darlehen variabel verzinst aufgenommen werden.

Aufgrund der einschlägigen Bestimmungen des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes (WGG) sind die jeweiligen Finanzierungen der Baulichkeiten (insbesondere die jeweiligen Annuitäten der Darlehen zur Baukostenfinanzierung) Grundlage für die Berechnung und

Vorschreibung der laufenden Nutzungsentgelte bzw. im Fall von Erwerbsobjekten des Veräußerungspreises. Somit ist das Zinsänderungsrisiko für die Gesellschaft grundsätzlich nur im Fall von Leerstehungen von Relevanz.

Ein **Zinsänderungsrisiko** besteht auch in Bezug auf die verzinslichen Wertpapiere des Umlaufvermögens. Entsprechende Kursschwankungen werden aufgrund der Bewertung zum strengen Niederstwertprinzip im Jahresabschluss voll berücksichtigt.

Fremdwährungsrisiken bestehen nicht, da sämtliche Finanzierungen in Euro aufgenommen wurden.

Ausfallsrisiken betreffen die in der Bilanz ausgewiesenen Forderungen und Guthaben bei Kreditinstituten und bestehen im Wesentlichen im Ausmaß der bilanzierten Werte. Des Weiteren bestehen Ausfallsrisiken im Zusammenhang mit dem Wertpapiervermögen. Die Wahrscheinlichkeit eines vollständigen Forderungsausfalls kann jedoch aufgrund der Tatsache, dass die Forderungen im Regelfall aus vielen Einzelposten bestehen, als gering angesehen werden. Im Bereich der Forderungen ist beim Betreuungsunternehmen "Wohnungseigentum" ein Mahnwesen eingerichtet, welches auch die Betreibung der Forderungen durch einen Rechtsanwalt vorsieht. Erkennbare Ausfallsrisiken waren im Jahresabschluss durch die Bildung von Wertberichtigungen voll berücksichtigt.

Liquiditätsrisiken: Da für den Großteil der vermieteten Einheiten ein Generalmietvertrag besteht (außer für das Lokal in Kolsass, für die zwei Baustufen in Wattens „Brandfeld“ sowie seit 09/2021 auch für das Objekt Wattens, Wattenbachgasse 6 - 16), werden ev. Mietausfälle vom Generalmieter übernommen.

Da die im Mietentgelt kalkulierbare Rücklagenkomponente ausreicht, Leerstellungskosten und Mietausfälle abzudecken bzw. die Neubauprojekte ohne größere Verzögerungen verwertet werden konnten, ist dieses Liquiditätsrisiko tatsächlich jedoch nicht schlagend.

Cashflow Risiken ergeben sich bei variabel verzinsten Darlehen aus der Tatsache, dass Zinsanpassungen zu Änderungen der Höhe der vorgeschriebenen Annuitäten führen können. Auch daraus ergeben sich jedoch wiederum grundsätzlich nur im Fall von Leerstehungen bzw. uneinbringlichen Mietenforderung Risiken für die Gesellschaft.

bb) Risikoberichterstattung zu sonstigen Risiken

Die LANDHEIM ist im Bundesland TIROL tätig. Gravierende Strukturveränderungen in der Wohnungsnachfrage könnten den Wert des Immobilienportfolios beeinflussen.

Der Bereich Wohnungswirtschaft und im Besonderen die gemeinnützige Wohnungswirtschaft sind sehr stark reglementiert. Wesentliche gesetzliche Änderungen können zu erheblichen kurzfristigen Anpassungserfordernissen der Geschäftsprozesse führen.

Baugrund und Baumängel stellen ein systemimmanentes Risiko dar. Durch die sorgfältige Auswahl der Grundstücke und der mit der Bauausführung beauftragten Unternehmen sowie durch die Kontrolle der Bauabwicklung wird diesem Risiko begegnet.

Da nicht alle Risiken vollständig versicherbar sind (zB Terrorakte, Naturkatastrophen, schwere statische Mängel), kann das Eintreten entsprechender Ereignisse den Wert von Immobilien entschädigungslos vermindern.

3. Bericht über die Forschung und Entwicklung

Aufgrund der Tätigkeit des Unternehmens im geförderten Wohnbau und in der Verwaltung der eigenen Bestände wird keine Forschungs- und Entwicklungstätigkeit ausgeübt.

Wattens, am 2025-03-27

Ort, Datum



GF Mag. Oliver Kandler, 07.04.1965

Unterschrift

Bestätigungsvermerk

Bericht zum Jahresabschluss

Prüfungsurteil

Ich habe den Jahresabschluss der Gemeinnützige Wohnungsbau- und Siedlungsgesellschaft mit beschränkter Haftung Landheim, Wattens, bestehend aus der Bilanz zum 31.12.2024, 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 31.12.2024 sowie der Ertragslage der Gesellschaft für das an diesem Stichtag endende Geschäftsjahr in Übereinstimmung mit den österreichischen unternehmensrechtlichen Vorschriften und § 23 Abs 2 und 4 WGG.

Grundlage für das Prüfungsurteil

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

Verantwortlichkeiten der gesetzlichen Vertreter und des 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 falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist.

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen, Sachverhalte im Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit – sofern einschlägig – anzugeben, sowie dafür, den Rechnungslegungsgrundsatz der Fortführung der Unternehmenstätigkeit anzuwenden, es sei denn, die gesetzlichen Vertreter beabsichtigen, entweder die Gesellschaft zu liquidieren oder die Unternehmenstätigkeit einzustellen, oder haben keine realistische Alternative dazu.

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

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

Darüber hinaus gilt:

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

Ich tausche mich mit dem 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 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, 31.03.2025



Mag. Karl-Heinz Lorenz

Verbandsprüfer

LANDHEIM

GEMEINNÜTZIGE WOHNUNGSBAU- & SIEDLUNGSGESELLSCHAFT G.M.B.H.



23. Juli 2025

CS	HV	F	VMW	R
WS	T	U.L.		

PROTOKOLL

über die 54. Ordentliche Generalversammlung der LANDHEIM
am Dienstag, den 06.05.2025, um 11:00 Uhr,
im BBB Business Building Brandgut, Lindenstraße 1, in Wattens

Anwesend:

Lt. Teilnehmerliste

Entschuldigt:

Österreichischer Verband Gemeinnütziger Bauvereinigungen-Revisionsverband
Aufsichtsbehörde – Justizariat
Markus Langes-Swarovski

Tagesordnung:

1. Bericht der Geschäftsführung
2. Beschlussfassung über den Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2024
3. Lagebericht
4. Jahresabschluss samt Anhang
5. Gewinnverteilung und Bericht des Aufsichtsrates
6. Beschlussfassung über den Prüfungsbericht Nr. 12.632 vom 31.03.2025 über das Geschäftsjahr 2024
7. Entlastung der Geschäftsführung
8. Entlastung des Aufsichtsrates
9. Allfälliges

Verlauf:

Der stellvertretende Vorsitzende des Aufsichtsrates, Andreas Buchbauer, begrüßt die Anwesenden und stellt die Beschlussfähigkeit der heutigen Aufsichtsratssitzung fest.

Die Einladungen zu dieser Sitzung sind zeit- und fristgerecht ergangen und gegen die Tagesordnung wird kein Einwand erhoben.

Das Protokoll der 53. Generalversammlung vom 14.05.2024 wird genehmigt.

Zu TO 1. Bericht der Geschäftsführung

Herr Mag. Oliver Kandler berichtet über das Bilanzergebnis 2024.

Zu TO 2. Beschlussfassung über den Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2024

Der Auszug gemäß § 28 Abs. 8 WGG aus dem Prüfungsbericht Nr. 12.632 vom 31.03.2025 über die regelmäßige gesetzliche Prüfung des Geschäftsjahres 2024 liegt allen Anwesenden vor. Das Ergebnis über den Jahresabschluss 2024 wurde bereits bei der Schlussbesprechung vom 31.03.2025, sowie in der vorhergehenden Aufsichtsratssitzung detailliert behandelt und es wurde darauf hingewiesen, dass der uneingeschränkte Bestätigungs- und Gebarungsvermerk erteilt wurde.

Zu TO 3. Lagebericht

Die wesentlichen Inhalte des Lageberichtes für das Geschäftsjahres 2024 werden erörtert. Die Vermögens- und Kapitalanlage ist geordnet und gesichert, die Liquidität war jederzeit gegeben.

Der vom Revisionsverband geprüfte Lagebericht des Geschäftsjahres 2024 wird in der vorliegenden Form zum Beschluss erhoben und einstimmig angenommen.

Zu TO 4. Jahresabschluss samt Anhang

Nach Verlesung der wesentlichen Punkte durch den Geschäftsführer wird der vom Revisionsverband geprüfte Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2024 samt Anhang in der vorliegenden Form zum Beschluss erhoben und einstimmig angenommen.

Zu TO 5. Gewinnverteilung und Bericht des Aufsichtsrates

Der genannte Antrag des Aufsichtsrates wird zur Kenntnis gebracht.

Der Bilanzgewinn 2024 in der Höhe von EUR 1.225.083,96 (2023 EUR 438.297,39) wird der freien Rücklage zugeführt.

Der Antrag zur Gewinnverteilung sowie der Bericht des Aufsichtsrates werden in der vorliegenden Form zum Beschluss erhoben und einstimmig genehmigt.

Zu TO 6. Beschlussfassung über den Prüfungsbericht Nr. 12.632 vom 31.03.2025 über das Geschäftsjahr 2024

Der Auszug gemäß § 28 Abs. 8 WGG aus dem Prüfungsbericht Nr. 12.632 vom 31.03.2025 über die regelmäßige gesetzliche Prüfung des Geschäftsjahres 2024 wird vom Geschäftsführer vollinhaltlich verlesen.

Der Prüfungsbericht Nr. 12.632 vom 31.03.2025 über das Geschäftsjahr 2024 wird in der vorliegenden Form zum Beschluss erhoben und einstimmig genehmigt.

Zu TO 7. Entlastung der Geschäftsführung

Der Antrag, der Geschäftsführung die Entlastung zu erteilen, wird einstimmig angenommen.

Zu TO 8. Entlastung des Aufsichtsrates


Der Antrag, den Mitgliedern des Aufsichtsrates die Entlastung zu erteilen, wird einstimmig, bei Stimmenthaltung der jeweils von der Entlastung betroffenen Gesellschaftsvertreter hinsichtlich ihrer Person, angenommen.


Zu TO 9. Allfälliges

Es liegen keine weiteren Wortmeldungen vor.

Ende der Sitzung: 11:36 Uhr

Wattens, 08.07.2025
CS


.....
Geschäftsführer
Mag. Oliver Kandler


.....
Stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrates
Andreas Buchbauer

Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat hat in seinen Sitzungen die ihm nach Gesetz und Gesellschaftsvertrag obliegenden Aufgaben wahrgenommen und wurde von der Geschäftsführung regelmäßig über wichtige Geschäftsfälle und die Entwicklung der Gesellschaft während des Geschäftsjahres 2024 unterrichtet.

Die Prüfung des Jahresabschlusses und Lageberichtes 2024 sowie die Gebarungsprüfung wurde vom Österreichischen Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen – Revisionsverband vorgenommen. Der Bestätigungs- und Gebarungsvermerk wurde uneingeschränkt erteilt. Diesem Ergebnis schließt sich der Aufsichtsrat an. Die Prüfung des Gewinnverwendungsvorschlages erfolgte durch den Aufsichtsrat. Der eigenen Kontroll- und Prüfungstätigkeit des Aufsichtsrates hat zu keinen Beanstandungen geführt.

Der Aufsichtsrat genehmigt den Jahresabschluss 2024 der Firma

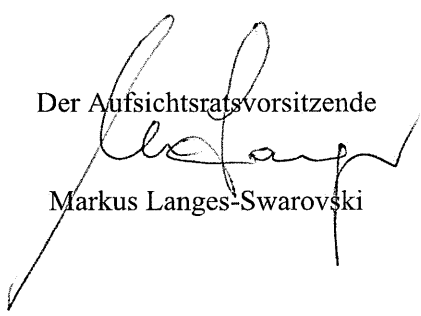
Landheim

Gemeinnützige Wohnungsbau- und Siedlungsgesellschaft m.b.H.

und schließt sich dem von der Geschäftsführung erstatteten Vorschlag über die Verwendung des Bilanzgewinnes an.

Insichgeschäfte der Geschäftsführung haben keine stattgefunden (§ 32 GmbHG).

Der Aufsichtsratsvorsitzende


Markus Langes-Swarovski

Wattens, im Mai 2025