

# JAHRESABSCHLUSS

zum 31. Dezember 2024

**Bilanz**

**Gewinn- und Verlustrechnung**

**Anhang**

**Lagebericht**

**AKTIVA**

	Stand zum Ende des Geschäftsjahres	Stand zum Ende des vorangegangenen Geschäftsjahres
<b>A. ANLAGEVERMÖGEN</b>	<b>157.212.540,26</b>	<b>153.025.007,91</b>
<b>I. Sachanlagen</b>		
1. unbebaute Grundstücke u. grstgl. Rechte	11.814.400,12	11.957.065,68
2. Wohngebäude	83.240.281,10	75.796.018,86
3. unternehmenseigenes Miteigentum	16.445.701,75	13.140.034,43
4. nicht abgerechnete Bauten	44.023.611,11	50.087.752,79
5. Bauvorbereitungskosten	203.977,18	559.567,15
6. sonstige Sachanlagen	1.484.205,64	1.484.205,64
	<u>157.212.176,90</u>	<u>153.024.644,55</u>
<b>II. Finanzanlagen</b>		
1. Beteiligungen	363,36	363,36
<b>B. UMLAUFVERMÖGEN</b>	<b>17.394.657,26</b>	<b>16.058.717,10</b>
<b>I. Zur Veräußerung bestimmte Sachanlagen</b>		
1. unbebaute Verkaufsgrundstücke	3.190,74	874.795,16
2. Erwerbshäuser	1.417.995,38	1.420.051,52
3. nicht abgerechnete unfertige Erwerbshäuser	4.253.531,11	0,00
4. Bauvorbereitungskosten	81.200,42	194.527,02
	<u>5.755.917,65</u>	<u>2.489.373,70</u>
<b>II. Forderungen und Verrechnungen</b>		
1. Forderungen aus den Grundstücksverkehr	1.521.848,98	3.021.046,34
<i>davon mit einer Restlaufzeit von mehr als ein Jahr</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>
2. Forderungen aus der Hausbewirtschaftung	153.729,95	101.109,78
<i>davon mit einer Restlaufzeit von mehr als ein Jahr</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>
3. Verrechnung aus der Hausbewirtschaftung	7.645.967,87	8.079.343,38
<i>davon mit einer Restlaufzeit von mehr als ein Jahr</i>	<i>7.283.542,52</i>	<i>7.463.795,40</i>
4. Forderungen aus der Betreuungstätigkeit	797.155,08	635.251,40
<i>davon mit einer Restlaufzeit von mehr als ein Jahr</i>	<i>423.774,35</i>	<i>373.602,79</i>
5. sonstige Forderungen	640.088,19	1.393.401,47
<i>davon mit einer Restlaufzeit von mehr als ein Jahr</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>
	<u>10.758.790,07</u>	<u>13.230.152,37</u>
<i>Summe davon mit einer Restlaufzeit von mehr als ein Jahr</i>	<i>7.707.316,87</i>	<i>7.837.398,19</i>
<b>III. Guthaben bei Kreditinstituten</b>	<u>879.949,54</u>	<u>339.191,03</u>
<b>C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>	<b>356.124,45</b>	<b>368.203,74</b>
1. Baurechtszinsvorauszahlung	52.551,98	60.636,90
2. Sonderposten gemäß § 39 Abs. 28 WGG	303.572,47	307.566,84

174.963.321,97169.451.928,75

**PASSIVA**

	Stand zum Ende des Geschäftsjahres	Stand zum Ende des vorangegangenen Geschäftsjahres
<b>A. EIGENKAPITAL</b>	<b>26.795.658,67</b>	<b>25.038.031,71</b>
<b>I. eingefordertes Stammkapital</b>	2.245.881,34	2.245.881,34
<b>II. Gewinnrücklagen</b>		
1. gesetzliche Rücklage	1.970.984,03	1.770.528,91
2. zweckgebundene Rücklage für Kostendeckung	3.068.319,45	3.132.759,05
3. andere Rücklagen	17.688.407,29	15.884.311,20
	<u>22.727.710,77</u>	<u>20.787.599,16</u>
<b>III. Bilanzgewinn</b>	1.822.066,56	2.004.551,21
<b>B. RÜCKSTELLUNGEN</b>	<b>1.778.693,16</b>	<b>2.007.400,75</b>
1. Steuerrückstellungen	41.278,81	41.278,81
2. Rückstellungen für Bautätigkeit	700.414,35	912.121,94
3. sonstige Rückstellungen	1.037.000,00	1.054.000,00
	<u>1.778.693,16</u>	<u>2.007.400,75</u>
<b>C. VERBINDLICHKEITEN</b>	<b>146.388.970,14</b>	<b>142.406.496,29</b>
1. Darlehen zur Baukostenfinanzierung	117.715.468,44	112.237.261,28
<i>davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr</i>	2.883.658,35	2.826.070,79
<i>davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr</i>	114.831.810,09	109.411.190,49
2. Finanzierungsbeiträge der Wohnungswerber	5.527.411,87	5.327.381,52
<i>davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr</i>	0,00	0,00
<i>davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr</i>	5.527.411,87	5.327.381,52
3. Darlehen sonstiger Art	6.161.513,76	6.399.786,68
<i>davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr</i>	238.272,92	253.554,22
<i>davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr</i>	5.923.240,84	6.146.232,46
4. Verbindlichkeiten aus dem Grundstücksverkehr	4.473.884,00	4.690.084,00
<i>davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr</i>	0,00	0,00
<i>davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr</i>	4.473.884,00	4.690.084,00
5. Verbindlichkeiten aus Bauverträgen	1.378.556,28	1.306.188,55
<i>davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr</i>	333.433,38	716.762,85
<i>davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr</i>	1.045.122,90	589.425,70
6. Verbindlichkeiten aus der Hausbewirtschaftung	4.915.339,82	5.660.253,61
<i>davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr</i>	723.997,74	970.378,60
<i>davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr</i>	4.191.342,08	4.689.875,01
7. Verrechnung aus der Hausbewirtschaftung	898.725,26	1.043.071,06
<i>davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr</i>	807.569,77	648.343,98
<i>davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr</i>	91.155,49	394.727,08
8. Verbindlichkeiten aus der Betreuungstätigkeit	64.174,54	1.850.061,88
<i>davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr</i>	64.174,54	1.850.061,88
<i>davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr</i>	0,00	0,00
9. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	2.954.259,67	104,58
<i>davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr</i>	2.954.259,67	104,58
<i>davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr</i>	0,00	0,00
10. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	2.246.867,98	3.841.769,22
<i>davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr</i>	0,00	0,00
<i>davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr</i>	2.246.867,98	3.841.769,22
11. sonstige Verbindlichkeiten	52.768,52	50.533,91
<i>davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr</i>	52.768,52	50.533,91
<i>davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr</i>	0,00	0,00
	<u>146.388.970,14</u>	<u>142.406.496,29</u>
<i>Summe Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr</i>	8.058.134,89	7.315.810,81
<i>Summe Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr</i>	138.330.835,25	135.090.685,48
	<u>174.963.321,97</u>	<u>169.451.928,75</u>
Haftungsverhältnisse gem. § 199 UGB	1.216.223,87	2.448.506,20

GEWINN- U. VERLUSTRECHNUNG 2024

	Geschäftsjahr	Geschäftsjahr
<b>1. Umsatzerlöse</b>		
a) Mieten	10.720.991,42	9.502.006,48
b) Verwohung der Finanzierungsbeiträge	60.104,31	58.612,33
c) Zuschüsse	636.973,77	605.553,03
d) aus der Betreuungstätigkeit	269.858,72	235.470,88
e) aus sonstigen Betriebsleistungen	0,00	4.633,57
f) aus dem Verkauf von Grundstücken	4.574.041,51	13.468.857,98
- davon aus dem Verkauf von bebauten Grundstücken des Umlaufvermögens	0,00	3.802.223,99
- davon aus dem Verkauf von bebauten Grundstücken des Anlagevermögens nachträglicher Übertragung in das Eigentum	4.574.041,51	9.666.633,99
	<u>16.261.969,73</u>	<u>23.875.134,27</u>
<b>2. aktivierte Eigenleistungen</b>	671.571,24	941.774,84
<b>3. sonstige betriebliche Erträge</b>		
a) Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	298.070,75	0,00
b) Erträge aus der Verrechnung Hausbewirtschaftung	1.627.257,06	1.815.423,97
c) übrige	36.851,43	75.500,82
	<u>1.962.179,24</u>	<u>1.890.924,79</u>
<b>4. verrechenbare Kapitalkosten</b>	-3.004.182,38	-2.500.764,78
<b>5. Instandhaltungskosten</b>	-1.884.418,34	-1.894.755,16
<b>6. Personalaufwand</b>		
a) Kosten der Organe	-10.002,66	-11.393,76
	<u>-10.002,66</u>	<u>-11.393,76</u>
<b>7. Abschreibungen von Sachanlagen</b>	-3.101.217,86	-2.773.550,89
<b>8. Betriebskosten</b>	-2.727.778,66	-2.700.290,52
<b>9. Aufwendungen a. d. Verkauf von Grundstücken</b>	-2.984.461,14	-10.182.883,66
- davon aus dem Verkauf von bebauten Grundstücken des Umlaufvermögens	0,00	-3.672.675,21
- davon aus dem Verkauf von bebauten Grundstücken des Anlagevermögens nachträglicher Übertragung in das Eigentum	-2.984.461,14	-6.510.208,45
<b>10. sonstige betriebliche Aufwendungen</b>		
a) Aufwendungen aus der Verrechnung Hausbewirtschaftung	-1.595.198,89	-1.288.835,61
b) sonstiger Verwaltungsaufwand	-206.008,56	-125.135,39
c) Betreuungskosten durch "FRIEDEN"	-1.422.255,86	-1.573.719,97
d) übrige	-191.922,79	-1.578.074,47
	<u>-3.415.386,10</u>	<u>-4.565.765,44</u>
<b>11. Zwischensumme aus 1. - 10.</b>	<u>1.768.273,07</u>	<u>2.078.429,69</u>
<b>12. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</b>	11,54	15,41
<b>13. Zinsen und ähnliche Aufwendungen</b>	-10.657,65	-89.109,07
davon betreffend verbundene Unternehmen: € 10.657,65 (2023: € 89.109,07)		
<b>14. Zwischensumme aus 12. und 13.</b>	<u>-10.646,11</u>	<u>-89.093,66</u>
<b>15. Ergebnis vor Steuern 11. und 14.</b>	<u>1.757.626,96</u>	<u>1.989.336,03</u>
<b>16. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag</b>	0,00	-41.278,81
<b>17. Jahresüberschuß</b>	<u>1.757.626,96</u>	<u>1.948.057,22</u>
<b>18. Auflösung zu Gewinnrücklage</b>	<u>64.439,60</u>	<u>56.493,99</u>
<b>19. Bilanzgewinn</b>	<u><u>1.822.066,56</u></u>	<u><u>2.004.551,21</u></u>

# ANHANG

Zum Jahresabschluss 2024 der

Tiroler Friedenswerk gemeinnützige Wohnbaugesellschaft m.b.H.

Siemensstraße 24a, 6063 Rum

## 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. Sachanlagevermögen

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

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.

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.

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.

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 betragen € 2.952.578,25 (Vorjahr: € 1.877.536,93).

Im Anlagevermögen (Posten „Wohngebäude“, „unternehmenseigenes Miteigentum“ und „nicht abgerechnete Bauten“) sind insgesamt 229 (Vorjahr 207) Mietwohnungen mit Kaufoption enthalten.

### **1.3. Finanzanlagen**

Das Finanzanlagevermögen wurde zu Anschaffungskosten bewertet.

### **1.4. Zur Veräußerung bestimmte Sachanlagen**

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

### **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 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 für Kostendeckung**

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

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).

In der Folge ist ein positiver Saldo aus Mehrtilgungen von Fremdfinanzierungen für Bau- und Baunebenkosten gemäß § 13 (2) WGG – soweit im Jahresüberschuss gedeckt – einer objektbezogenen zweckgebundenen gesetzlichen Rücklage („zweckgebundene Rücklage für Kostendeckung“) in den Gewinnrücklagen zuzuführen.

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

### **1.8. Rückstellungen**

Rückstellungen sind mit dem Erfüllungsbetrag, der bestmöglich geschätzt wurde, angesetzt. Die Rückstellungen betreffen mit € 33.333,00 zwei Objekte in Neustift, mit € 50.000,00 ein Objekt in St. Ulrich am Pillersee, mit € 60.000,00 ein Objekt in St. Jakob in Haus, mit € 100.000,00 ein Objekt in Wörgl, mit € 50.000,00 ein Objekt in Vomp, mit € 100.000,00 zwei Objekte in Umhausen und zwei Rückstellungen für Fertigstellungsarbeiten in der Höhe von € 307.081,35 für ein Objekt in Elmau und Völs.

### **1.9. 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 Bewertungsreserve gedeckt, soweit eine solche aus Vorjahren besteht. Andernfalls bleibt sie verlustwirksam. Die Verwohung der Grundkostenfinanzierungsbeiträge wird als Gewinn ausgewiesen.

### **1.10. Änderungen von Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden**

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

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 Immobilienvermietungen 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.f. (Umsatzerlöse aus dem Verkauf von Grundstücken) und die dazugehörigen Aufwendungen im Posten 9. (Aufwendungen aus dem Verkauf von Grundstücken) ausgewiesen.

Auf den Jahresabschluss werden die Rechnungslegungsbestimmungen in der geltenden Fassung (RÄG 2014) angewendet.

## **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.

Der Grundwert der bebauten Grundstücke beträgt € 13.788.183,01<sup>\*)</sup> (Vorjahr € 13.940.050,70)

##### **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 € 393.681,94 (Vorjahr: € 304.211,24) an Zinsen und ähnlichen Aufwendungen aktiviert.

##### **2.1.1.3. Beteiligungen**

Name und Sitz	Anteil in %	Eigenkapital	Jahresüberschuss	Geschäftsjahr
„Niederösterreichisches Friedenswerk“ gemeinnützige Siedlungsgesellschaft m.b.H.	0,01 %	54.251.731,64	47.145,92	2023

#### **2.1.2. Umlaufvermögen**

##### **2.1.2.1. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände**

Aufgliederung: Siehe Beilage Forderungsspiegel

##### **2.1.3. Eigenkapital**

Das eingeforderte Stammkapital der Gesellschaft beträgt € 2.245.881,34.

##### **2.1.3.1. Pflichtangabe bei Konzernunternehmen**

Das Tiroler Friedenswerk gemeinnützige Wohnbaugesellschaft m.b.H. (Firmenbuchnummer: FN 44175 p) ist ein Konzernunternehmen der Gemeinnützige Bau- und Siedlungsgenossenschaft FRIEDEN registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung mit Sitz in Wien. Der Konzernabschluss des Mutterunternehmens wird beim Firmenbuch Wien offengelegt.

Anlagenpiegel gem § 226 Abs 1 UGB

	Anschaffungs- und Herstellungskosten					kumulierte Abschreibungen					Nettobuchwerte			
	Stand am 01.01.2024 EUR	Zugänge EUR	davon Zinsen EUR	Umb- chungen EUR	Abgänge EUR	Stand am 31.12.2024 EUR	Stand am 01.01.2024 EUR	Zugänge EUR	Umb- chungen EUR	Abgänge EUR	Abschreibungen (+) (Zuschreibungen (-)) EUR	Stand am 31.12.2024 EUR	Buchwert 31.12.2024 EUR	Buchwert 01.01.2024 EUR
<b>I. Sachanlagen:</b>														
1. unbebaute Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte;	11.957.065,68	156.879,21	-	299.544,77	-	11.814.400,12	-	-	-	-	-	11.814.400,12	11.957.065,68	
2. Wohngebäude;	106.828.030,50	-	-	9.451.738,06	-	116.279.768,56	31.032.011,64	56.155,30	243.500,97	2.477,15	2.197.298,64	83.240.281,10	75.796.018,86	
3. unternehmenseigenes Miteigentum;	17.513.034,72	-	-	7.559.217,98	3.431.079,74	21.641.172,96	4.373.000,29	-	941.682,98	549.117,73	429.905,67	16.445.701,75	13.140.034,43	
4. nicht abgerechnete Bauten;	50.857.737,50	10.013.304,66	393.681,94	16.295.075,76	60.217,19	44.515.749,21	769.984,71	-	698.182,01	-	420.335,40	44.023.611,11	50.087.752,79	
5. Bauvorbereitungskosten;	559.567,15	250.000,51	-	416.335,51	189.254,97	203.977,18	-	-	-	-	-	203.977,18	559.567,15	
6. sonstige Sachanlagen	1.484.205,64	-	-	-	-	1.484.205,64	-	-	-	-	-	1.484.205,64	1.484.205,64	
	<b>189.199.641,19</b>	<b>10.420.184,38</b>	<b>393.681,94</b>	<b>0,00</b>	<b>3.680.551,90</b>	<b>195.939.273,67</b>	<b>36.174.996,64</b>	<b>56.155,30</b>	<b>-</b>	<b>551.594,88</b>	<b>3.047.539,71</b>	<b>157.212.176,90</b>	<b>153.024.644,55</b>	
<b>II. Finanzanlagen:</b>														
1. Beteiligungen;	363,36	-	-	-	-	363,36	-	-	-	-	-	363,36	363,36	
	<b>363,36</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>363,36</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>363,36</b>	<b>363,36</b>	
<b>Gesamtsumme</b>	<b>189.200.004,55</b>	<b>10.420.184,38</b>	<b>393.681,94</b>	<b>0,00</b>	<b>3.680.551,90</b>	<b>195.939.637,03</b>	<b>36.174.996,64</b>	<b>56.155,30</b>	<b>-</b>	<b>551.594,88</b>	<b>3.047.539,71</b>	<b>157.212.540,26</b>	<b>153.025.007,91</b>	

Grundwert der bebauten Grundstücke

13.788.183,01 13.940.050,70

## Forderungsspiegel

2024

Bilanzposition	Bezeichnung der Forderungen	Gesamtbetrag	davon Restlaufzeit mehr als ein Jahr	davon wechselfällig verbrieft	abgezogene Wert- berichtigungen	abgezogene Pauschalwert- berichtigungen
A.B.II. 1.	Forderungen aus den Grundstücksverkehr (Vorjahr)	1.521.848,98 (3.021.046,34)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
A.B.II. 2.	Forderungen aus der Hausbewirtschaftung (Vorjahr)	153.729,95 (101.109,78)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	-29.156,26 (- 12.736,74)	0,00 (0,00)
A.B.II. 3.	Verrechnung aus der Hausbewirtschaftung (Vorjahr)	7.645.967,87 (8.079.343,38)	7.283.542,52 (7.463.795,40)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
A.B.II. 4.	Forderungen aus der Betreuungstätigkeit (Vorjahr)	797.155,08 (635.251,40)	423.774,35 (373.602,79)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
A.B.II. 5.	Sonstige Forderungen (Vorjahr)	640.088,19 (1.393.401,47)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
	<b>GESAMT</b> (Vorjahr)	<b>10.758.790,07</b> (13.230.152,37)	<b>7.707.316,87</b> (7.837.398,19)	<b>0,00</b> (0,00)	<b>-29.156,26</b> (- 12.736,74)	<b>0,00</b> (0,00)

#### 2.1.4. Zweckgebundene Rücklage für Kostendeckung

Infolge des RÄG 2014 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 zuzuführen. Dieser Saldo belief sich im Berichtsjahr auf € 3.068.319,45 (Vorjahr: € 3.132.759,05). Die Entwicklung der „zweckgebundenen Rücklage für Kostendeckung“ ist im beiliegenden „Gewinnrücklagenspiegel“ dargestellt. Nach Auslaufen der Fremdfinanzierung eines Objektes ist die „zweckgebundene Rücklage für Kostendeckung“ in Höhe der jährlichen anteiligen Abschreibung aufzulösen. Die darf nicht zu einer Kapitalberichtigung herangezogen werden. Aufgliederung siehe Gewinnrücklagenspiegel.

#### 2.1.5. Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen betreffen Rückstellung für die Prüfungskosten in der Höhe von € 37.000 (Vorjahr: € 54.000). Eine weitere Rückstellung iHv € 1.000.000,00 wurde aus Vorsichtsgründen für ein anhängiges Verfahren gebildet.

Im Berichtsjahr 2023 wurde erstmalig eine Rückstellung für Körperschaftsteuer iHv € 41.278,81 für ein Ausnahmegeschäft gebildet.

##### 2.1.5.1. Steuerabgrenzungen

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

#### 2.1.6. Verbindlichkeiten

Siehe Beilage Verbindlichkeitsspiegel.

In den Posten Verbindlichkeiten aus der Hausbewirtschaftung und sonstige Verbindlichkeiten sind Aufwendungen iHv € 250.567,37 (Vorjahr: € 100.351,47) enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag zahlungswirksam werden.

Folgende Aufstellung enthält den Gesamtbetrag aller Verbindlichkeiten, für die dingliche Sicherheiten bestellt wurden:

	Art der dinglichen Sicherung	Betrag in €
Darlehen zur Baukostenfinanzierung	Pfandrecht	117.715.468,44
Darlehen sonstiger Art	Pfandrecht	6.161.513,76
gesamt laufendes Jahr		123.876.982,20

##### 2.1.6.1. Haftungsverhältnisse gemäß § 199 UGB

Die Haftungsverhältnisse betragen € 1.216.223,87 (Vorjahr: € 2.448.506,20) und betreffen zur Gänze aushaftende Darlehen für bereits übereignete Wohnungen (Mietkauf), für die noch keine Freilassungserklärungen vorliegen.

Gewinnrücklagenpiegel 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. satzungsmäßige Rücklage	+1.770.528,91	+200.455,12	+1.970.984,03	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+1.970.984,03
2. zweckgebundene Rücklage für Kostendeckung: (+) Mehrtilgung/(-) Mindertilgung												
Mehrtilgung	+3.546.758,73	+0,00	+3.546.758,73	+412.557,94	+0,00	+0,00	-189.553,36	-23.437,54	+199.567,04	+0,00	+3.746.325,77	
Mindertilgung	-413.999,68	+0,00	-413.999,68	+0,00	+275.518,02	-539.524,66	+0,00	+0,00	-264.006,64	+0,00	-678.006,32	
Zwischensumme Pt 1.	+3.132.759,05	+0,00	+3.132.759,05	+412.557,94	+275.518,02	-539.524,66	-189.553,36	-23.437,54	-64.439,60	+0,00	+3.068.319,45	
3. andere Rücklagen												
3. andere Rücklagen	+15.884.311,20	+1.804.096,09	+17.688.407,29	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+17.688.407,29
Summe Gewinnrücklagen	+20.787.599,16	+2.004.551,21	+22.792.150,37	+412.557,94	+275.518,02	-539.524,66	-189.553,36	-23.437,54	-64.439,60	+0,00	+22.727.710,77	
Zuweisung (-) / Auflösung (+) Gewinnrücklagen laut Gewinn- und Verlustrechnung												
Bilanzgewinn	+2.004.551,21	-2.004.551,21	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+1.822.066,56	+1.822.066,56

Gewinnrücklagenpiegel gemäß § 10 Abs 6 WGG iVm § 222 Abs 2 UGB												
Posten	Stand 1.1.2023	erfolgsneutrale Umbuchungen	Zwischensumme	Rücklage für Kostendeckung		Rücklage für Kostendeckung				Bewegungen außerhalb der zweckgebundenen	Stand 31.12.2023	
				Zuweisung Mehrtilgung	Auflösung Mindertilgung	Zuweisung Mindertilgung	Auflösung Mehrtilgung	Auflösung abgegangene Anlagen	Summe Rücklagenbewegungen			
Gewinnrücklagen												
1. satzungsmäßige Rücklage	+1.623.023,74	+147.505,17	+1.770.528,91	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+1.770.528,91
2. zweckgebundene Rücklage für Kostendeckung: (+) Mehrtilgung/(-) Mindertilgung												
Mehrtilgung	+3.487.500,59	+0,00	+3.487.500,59	+252.961,24	+0,00	+0,00	+0,00	-193.703,10	+59.258,14	+0,00	+3.546.758,73	
Mindertilgung	-298.247,55	+0,00	-298.247,55	+0,00	+0,00	-115.752,13	+0,00	+0,00	-115.752,13	+0,00	-413.999,68	
Zwischensumme Pt 1.	+3.189.253,04	+0,00	+3.189.253,04	+252.961,24	+0,00	-115.752,13	+0,00	-193.703,10	-56.493,99	+0,00	+3.132.759,05	
3. andere Rücklagen												
3. andere Rücklagen	+14.556.764,67	+1.327.546,53	+15.884.311,20	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+15.884.311,20
Summe Gewinnrücklagen	+19.369.041,45	+1.475.051,70	+20.844.093,15	+252.961,24	+0,00	-115.752,13	+0,00	-193.703,10	-56.493,99	+0,00	+20.787.599,16	
Zuweisung (-) / Auflösung (+) Gewinnrücklagen laut Gewinn- und Verlustrechnung												
Bilanzgewinn	+1.475.051,70	-1.475.051,70	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+2.004.551,21	+2.004.551,21

## Verbindlichkeitsspiegel

2024

Bilanz- position	Bezeichnung der Verbindlichkeit	Gesamtbetrag	davon Restlaufzeit bis zu 1 Jahr	davon Restlaufzeit 1 bis 5 Jahre	davon Restlaufzeit mehr als 5 Jahre	davon dinglich besichert	Art der Sicherheit
P.D. 1.	Darlehen zur Grund- u. Baukostenfinanzierung (Vorjahr)	117.715.468,44 (112.237.261,28)	2.883.658,35 (2.826.070,79)	11.452.353,91 (11.290.743,30)	103.379.456,18 (98.120.447,19)	117.715.468,44 (112.237.261,28)	Pfandrecht
P.D. 2.	Finanzierungsbeiträge der Wohnungswerber (Vorjahr)	5.527.411,87 (5.327.381,52)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	5.527.411,87 (5.327.381,52)	0,00 (0,00)	
P.D. 3.	sonstige Darlehen (Vorjahr)	6.161.513,76 (6.399.786,68)	238.272,92 (253.554,22)	953.091,68 (1.014.216,88)	4.970.149,16 (5.132.015,58)	6.161.513,76 (6.399.786,68)	Pfandrecht
P.D. 4.	Verbindlichkeiten a. d. Grundstücksverkehr (Vorjahr)	4.473.884,00 (4.690.084,00)	0,00 (0,00)	4.473.884,00 (4.690.084,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
P.D. 5.	Verbindlichkeiten aus Bauverträgen (Vorjahr)	1.378.556,28 (1.306.188,55)	333.433,38 (716.762,85)	1.045.122,90 (589.425,70)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
P.D. 6.	Verbindlichkeiten a. d. Hausbewirtschaftung (Vorjahr)	4.915.339,82 (5.660.253,61)	723.997,74 (970.378,60)	0,00 (0,00)	4.191.342,08 (4.689.875,01)	0,00 (0,00)	
P.D. 7.	Verrechnung a. d. Hausbewirtschaftung (Vorjahr)	898.725,26 (1.043.071,06)	807.569,77 (648.343,98)	91.155,49 (394.727,08)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
P.D. 8.	Verbindlichkeiten a. d. Betreuungstätigkeit (Vorjahr)	64.174,54 (1.850.061,88)	64.174,54 (1.850.061,88)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
P.D. 9.	Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten (Vorjahr)	2.954.259,67 (104,58)	2.954.259,67 (104,58)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
P.D. 10.	Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen (Vorjahr)	2.246.867,98 (3.841.769,22)	0,00 (0,00)	2.246.867,98 (3.841.769,22)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
P.D. 11.	Sonstige Verbindlichkeiten (Vorjahr)	52.768,52 (50.533,91)	52.768,52 (50.533,91)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
	<b>GESAMT</b> (Vorjahr)	<b>146.388.970,14</b> (142.406.496,29)	<b>8.058.134,89</b> (7.315.810,81)	<b>20.262.475,96</b> (21.820.966,18)	<b>118.068.359,29</b> (113.269.719,30)	<b>123.876.982,20</b> (118.637.047,96)	

### **2.1.6.2. Verpflichtungen aus der Nutzung von in der Bilanz nicht ausgewiesenen Sachanlagen**

Der Gesamtbetrag der finanziellen Verpflichtungen aus der Nutzung von in der Bilanz nicht ausgewiesenen Sachanlagen für die folgenden fünf Jahre beläuft sich auf € 2.419.174,80 (Vorjahr: € 2.272.236,00) davon entfallen auf das nächste Geschäftsjahr € 483.834,96 (Vorjahr: € 454.447,20). Diese Verpflichtungen betreffen zur Gänze Baurechtszinsen.

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

Sonstige finanzielle Verpflichtungen gegenüber verbundenen Unternehmen, die 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 ausgewiesen und auch nicht gemäß § 199 UGB anzugebenden Geschäfte**

Sonstige Geschäfte, die nicht in der Bilanz ausgewiesen sind und auch nicht gemäß § 199 UGB anzugeben sind, wurden nicht getätigt.

### **2.1.8. Geschäfte der Gesellschaft mit nahestehenden Unternehmen und Personen**

Geschäfte mit nahestehenden Unternehmen und Personen zu marktüblichen Konditionen wurden 2024 nicht getätigt.

### **2.1.9. Derivative Finanzinstrumente werden nicht verwendet.**

## **2.2. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung**

Es wird auf die Aufgliederung der Umsatzerlöse in der Gewinn- und Verlustrechnung verwiesen.

Die Umsätze wurden zur Gänze in Österreich erwirtschaftet.

Aus den Verkäufen unter 1f) „Umsatzerlöse aus dem Verkauf von bebauten Grundstücken des Anlagevermögens“ und 9. „Aufwendungen aus dem Verkauf von bebauten Grundstücken des Anlagevermögens“, ergibt sich ein Ertrag über € 1.589.580,37 (Vorjahr: € 3.156.425,54).

<b>Tätigkeitsbereich</b>	<b>Geschäftsjahr</b>	<b>Vorjahr</b>
Hausbewirtschaftung	<b>11.687.928,22</b>	10.406.276,29
Grundstücksverkehr	<b>4.574.041,51</b>	13.468.857,98
<b>Gesamt</b>	<b>16.261.969,73</b>	23.875.134,27

### **2.2.1. Auflösung und Zuweisung sonstiger Rücklagen**

Siehe hierzu Tabelle unter Kapitel 2.1.4.

## 2.2.2. Aufwendungen für den Abschlussprüfer

Das auf das Geschäftsjahr entfallenden Honorar für die Prüfung des Jahresabschlusses und der Gebarung beträgt € 41.080,44 (Vorjahr: € 32.107,16). 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 € 6.392,15 (Vorjahr: € 7.003,50) 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. Organe und Arbeitnehmer der Gesellschaft

Im Geschäftsjahr oblag die Geschäftsführung den Geschäftsführern:

Herrn Heinrich Krammer  
Herrn Dr. Dietmar Härting

Die Gesellschaft hat 3 Prokuristen:

Herrn Prok. Ing. Michael Wurzenrainer  
Herrn Prok. Ing. Markus Gasser  
Herrn Prok. Robert Kogelbauer

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

Im Geschäftsjahr waren folgende Personen als Aufsichtsräte tätig:

Herr Dr. Johannes Hibler (Vorsitzender)  
Herr Erich Ruetz (Vorsitzender-Stellvertreter)  
Herr Bgm. Christian Härting (Mitglied)  
Herr Dipl.-Ing. Klaus Juen (Mitglied)  
Herr Ing. Josef Hausberger (Mitglied)  
Herr Alois Oberer (Mitglied) bis 31.03.2025  
Herr Mag. Michael Widmoser (Mitglied) ab 01.04.2025

An Aufsichtsratsmitglieder wurden Vergütungen iHv insgesamt € 10.002,66 (Vorjahr: € 11.393,76) bezahlt.

Die durchschnittliche Zahl der Arbeitnehmer, gegliedert nach Arbeitern und Angestellten, betrug:

	Geschäftsjahr	Vorjahr
Arbeiter (inkl. Hausbesorger)	1	1

#### 3.1.1 Vorgänge von besonderer Bedeutung nach dem Schluss des Geschäftsjahres

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

### 3.2. sonstige Erläuterungen

Sonstige Erläuterungen von besonderer Bedeutung sind keine zu nennen.

### 3.3. Gewinnverwendungsvorschlag durch die Geschäftsführung für 2024

Festgestellt wird, dass mit 31.12.2024 ein Bilanzgewinn von € 1.822.066,56 ausgewiesen wird.

Die Geschäftsführung empfiehlt unter Beachtung des § 13 des Gesellschaftsvertrages folgende Gewinnverwendung zu beschließen:


Eine Dotierung der gesetzlichen Rücklage in Höhe von € 182.206,66 (10% des Bilanzgewinnes 2024) und den verbleibenden Gewinn in Höhe von € 1.639.859,90 den „anderen Rücklagen“ zuzuweisen.

Tirol, 17.07.2025



*Dir. Heinrich Kramer*

Geschäftsführer



*Dir. Dr. Dietmar Härtig*

# Lagebericht

Zum Jahresabschluss 2024 der

**Tiroler Friedenswerk gemeinnützige Wohnbaugesellschaft m.b.H.**

**Siemensstraße 24a, 6063 Rum**

## 1. Bericht über den Geschäftsverlauf und die wirtschaftliche Lage

### a) Geschäftsverlauf

Im Geschäftsjahr 2024 wurden keine **Grundstücke** angekauft. Unter Berücksichtigung des im Geschäftsjahr 2024 in Bau gegangenen Grundstücke im Ausmaß von 5.765 m<sup>2</sup> betrug der bebauungsfähige Grundstücksbestand zum 31.12.2024 rd. 47.500 m<sup>2</sup> (Vorjahr rd. 53.300 m<sup>2</sup>) mit einem Buchwert von rd. € 11,8 Mio. (Vorjahr: rd. 12,8 Mio.) und sichert die künftige Bautätigkeit für 226 Wohneinheiten und Lokale.

Das Tiroler Friedenswerk gemeinnützige Wohnbaugesellschaft m.b.H. (im Folgenden kurz Tiroler Friedenswerk) hat im Jahre 2024 ein Bauvolumen von rd. € 14,53 Mio. (Vorjahr rd. € 16,81 Mio) und ein Großsanierungsvolumen von rd. € 630.000 (Vorjahr € 460.000).

Der **Verwaltungstätigkeit** des Tiroler Friedenswerk umfasste zum 31.12.2024 2.601 eigene und 1.250 betreute Einheiten (Vorjahr 2.469 eigene und 1.213 betreute Einheiten).

Der **Jahresüberschuss** 2023 beträgt € 1.757.626,96 und liegt damit um rd 10 % unter dem Vorjahreswert (Vorjahr € 1.948.057,22).

Der **Bilanzgewinn** (= Ergebnis nach Ausgleich der Tilgungsdifferenzen) 2024 beträgt € 1.822.066,56 und liegt somit um rd. 9 % unter dem Vorjahreswert (Vorjahr € 2.004.551,21). Die Bilanzsumme erhöhte sich um rd. 3 % auf € 174.963.321,97 (Vorjahr € 169.451.928,75).

### b) Bericht über die Zweigniederlassungen

Das Tiroler Friedenswerk verfügt über eine Zweigniederlassung in 9900 Lienz, Klausnerweg 3.

### c) Finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

#### ca) Finanzielle Leistungsindikatoren

Die **Vermögens- und Kapitallage** zum 31.12.2024 zeigt folgendes Bild:

<u>Vermögen</u>	Lfd. Jahr €	Lfd Jahr %	Vorjahr €	Vorjahr %	Veränderung €	Veränderung %
<b>langfristig gebundenes Vermögen</b>						
- Anlagevermögen	157.212.540,26	89,86	153.025.007,91	90,31	4.187.532,35	2,74
- Umlaufvermögen	13.008.090,80	7,43	10.071.498,50	5,94	2.936.592,30	29,16
<b>nicht langfristig gebundenes Vermögen</b>						
- Umlaufvermögen	4.742.690,91	2,71	6.355.422,34	3,75	- 1.612.731,43	- 25,38
<b>Gesamtvermögen = Bilanzsumme</b>	<b>174.963.321,97</b>	<b>100,00</b>	<b>169.451.928,75</b>	<b>100,00</b>	<b>5.511.393,22</b>	<b>3,25</b>
<b>Kapital</b>						
<b>langfristig zur Verfügung stehendes Kapital</b>						
- Eigenkapital	26.795.658,67	15,32	25.038.031,71	14,78	1.757.626,96	7,02
- Fremdkapital	129.404.394,07	73,96	123.964.429,48	73,16	5.439.964,59	4,39
<b>nicht langfristig zur Verfügung stehendes Kapital</b>						
- Fremdkapital	18.763.269,23	10,72	20.449.467,56	12,06	- 1.686.198,33	- 8,25
<b>Gesamtkapital = Bilanzsumme</b>	<b>174.963.321,97</b>	<b>100,00</b>	<b>169.451.928,75</b>	<b>100,00</b>	<b>5.511.393,22</b>	<b>3,25</b>
<b>somit ergibt eine Gegenüberstellung des</b>						
langfristig gebundenen Vermögens	- 170.220.631,06		- 163.096.506,41		- 9.709.962,70	4,37
mit dem langfristig zur Verfügung stehenden Kapital	156.200.052,71		149.002.461,19		9.703.818,15	4,83
vorläufige Unterdeckung iHv	- 14.020.578,32		- 14.094.045,22		-6.144,55	- 0,52
zzgl./abzgl. Finanzierungsspitzen aus der Bautätigkeit	8.218.630,79		5.948.739,34		- 3.345.667,89	38,16
<b>Endgültige Unterdeckung</b>	<b>- 5.801.947,53</b>		<b>- 8.145.305,88</b>		<b>- 3.351.812,44</b>	<b>- 28,77</b>

Aufgrund der Überdeckung des langfristig gebundenen Vermögens durch das langfristig zur Verfügung stehende Kapital (unter Berücksichtigung der zur Verfügung stehenden WGG-Komponenten (langfristig finanzierte stille Reserven) iHv 1.842.014,22 und der Umfinanzierungsmöglichkeiten im Zuge der Verwertung des unbebauten Grundstücksbestandes iHv € 11.817.590,86) ist die **Vermögens- und Kapitallage als geordnet und gesichert** zu betrachten.

Die **Liquidität** war unter der Berücksichtigung der Vorfinanzierung durch die **Baugenossenschaft „Frieden“ jederzeit gegeben**. Die kurzfristigen Verbindlichkeiten iHv rd. € 1.261.467,76 (Vorjahr: € 3.636.960,63) sind zum 31.12.2024 durch liquide Mittel erster und zweiter Ordnung (Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten, Wertpapiere des Umlaufvermögens und kurzfristige Forderungen) iHv rd. € 3.568.997,39 (Vorjahr: € 5.116.397,23) rd. 283 % (Vorjahr: 140 %) gedeckt.

Die Kennziffern nach dem Unternehmensreorganisationsgesetz (URG) betragen 15,32 % (2023: 14,78 %) für die Eigenmittelquote (§23 URG) und 31,7 Jahre (2023: 25,2 Jahre) für die fiktive Schuldentilgungsdauer (§24 URG).

Die Rechtsvermutung des Reorganisationsbedarfes ist damit nicht gegeben.

Die **Ertragslage** zeigt im operativen Bereich in (beinahe) allen Sparten einen positiven Betriebserfolg in Höhe von insgesamt € 1.822.066,56 (Vorjahr: € 2.004.551,21). Das Finanzergebnis beträgt € -10.646,11 (Vorjahr: € -89.093,66).

	2024	2023
Ergebnis aus der Hausbewirtschaftung (Gewinn)	226.135,53	290.130,40
Ergebnis aus der Bautätigkeit (Gewinn)	160.509,69	-560.851,12
Ergebnis des Grundstücksverkehrs (Gewinn)	1.442.711,30	2.356.762,57
Großinstandsetzung (Gewinn)	3.356,15	7.603,02
Finanzergebnis (Verlust)	- 10.646,11	-89.093,66
<b>GEWINN</b>	<b>1.822.066,56</b>	<b>2.004.551,21</b>

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). Im Berichtsjahr ergab sich aufgrund der Auflösung einer Rückstellung ein positives Ergebnis.

Mit der Bautätigkeit im Geschäftsjahr 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.

Die Geldflussrechnung für das Geschäftsjahr und das Vorjahr stellt sich wie folgt dar:

Geldflussrechnung (KFS/BW 2)	2024	2023
Cash-Flow I (Netto-Geldfluss aus ffd Geschäftstätigkeit)	2.394.700,24	5.426.316,15
Cash-Flow II (Netto Geldfluss aus der Investitionstätigkeit)	-10.245.145,09	-13.202.344,36
Cash-Flow III (Netto-Geldfluss aus der Finanzierungstätigkeit)	8.391.203,36	7.811.843,73
Veränderung Finanzmittelbestand lt. Bilanz	<b>540.758,51</b>	<b>35.815,52</b>

### **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**

Durch das geplante Bauvolumen und auf Grund des mit der Baugenossenschaft Frieden bestehenden Betriebsführungsvertrages ist auch in Zukunft ein positives operatives Ergebnis zu erwarten.

Übergeben wurden im Jahr 2024 19 Wohnungen in der Gemeinde Jenbach, 36 Wohnungen in der Gemeinde Lienz und 18 Wohnungen in der Gemeinde Umhausen.

Bezüglich der Neubautätigkeit wird vor allem auf die Realisierung und in Bau befindlichen Projekte in Jenbach (12 WE), Going (35 WE), Eben am Achensee (9 WE, 1 Lokal), Schwendt (11 WE) sowie Buch in Tirol (11 WE (sofortiges Eigentum) verwiesen. Aufgrund des hohen Bauvolumens mussten einige Projekte auf Folgejahre verschoben werden.

In Bauvorbereitung befinden sich weiters Projekte in Höfen mit 12 Wohnungen sowie Zams mit 26 Wohnungen.-Ebenso gibt es in den Gemeinden Scheffau, St. Johann in Tirol sowie Oberndorf derzeit Projektentwicklungen für ca. 80 Wohnungen.

Auf Grund der Bedarfssituation in den Gemeinden ist mit keinen wesentlichen Leerständen zu rechnen.

Zur Erhaltung einer kontinuierlichen Wohnbauleistung wird die Gesellschaft auch weiterhin eine vorausschauende Grundstücksbewirtschaftung betreiben Wir befinden uns in Verhandlung für ein Grundstück in St. Johann in Tirol.

## **b) Risikoberichterstattung zu Finanzinstrumenten**

Finanzinstrumente werden vor allem zur Finanzierung des zu vermietenden Sachanlagevermögens (Wohngebäude, sonstige Gebäude, unternehmenseigenes Miteigentum und nicht abgerechnete Bauten) und des zur Veräußerung bestimmten Umlaufvermögens (Erwerbshäuser, nicht abgerechnete fertige und unfertige Erwerbshäuser) eingesetzt. Diese Finanzierungen umfassen vor allem langfristige, verzinsliche Darlehen zur Baukostenfinanzierung und Sanierungsdarlehen (ausgewiesen in den Posten Darlehen zur Grundstücks- und Baukostenfinanzierung, Darlehen sonstiger Art), nicht verzinsliche Finanzierungsbeiträge der Wohnungswerber sowie Eigenleistungen der Kaufanwärter.

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

**Derivative Finanzinstrumente** werden nicht eingesetzt.

**Preisänderungsrisiken** betreffen vor allem das Zinsänderungsrisiko der Darlehen zur Baukosten- und Sanierungsfinanzierung. 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.

**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. 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 ein Mahnwesen eingerichtet, welches auch die Betreuung der Forderungen durch einen Rechtsanwalt vorsieht. Erkennbare Ausfallsrisiken sind im Jahresabschluss durch die Bildung von Wertberichtigungen voll berücksichtigt.

**Liquiditätsrisiken** bestehen in branchenüblicher Weise insofern, als die aus langfristigen Finanzierungen fälligen Annuitäten im Fall von Leerstehungen oder Mietausfällen nicht durch Entgelte der Wohnungsmieter abgedeckt werden können bzw. dadurch, dass im Falle von Verwertungsschwierigkeiten die Grundstücks- und Baukosten nicht in geplanter Weise durch Finanzierungsbeiträge bzw. Kaufanwärterzahlungen finanziert werden können.

**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 Mietenforderungen Risiken für die Gesellschaft.

### c) Risikoberichterstattung zu sonstigen Risiken

Das Tiroler Friedenswerk ist insbesondere in 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/Bauunternehmen 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

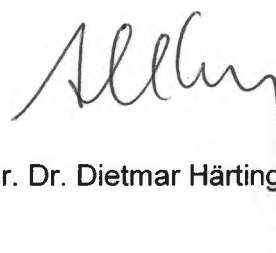
Aufgrund der Tätigkeit des Unternehmens im geförderten Wohnbau und in der Verwaltung der eigenen Bestände wird keine Forschungs- und Entwicklungstätigkeit ausgeübt.

Tirol, 17.07.2025



Dir. Heinrich Krammer

Geschäftsführer



Dir. Dr. Dietmar Härtling

## **Bestätigungsvermerk**

### **Bericht zum Jahresabschluss**

#### **Prüfungsurteil**

Ich habe den Jahresabschluss der Tiroler Friedenswerk gemeinnützige Wohnbaugesellschaft m.b.H., Rum, 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.

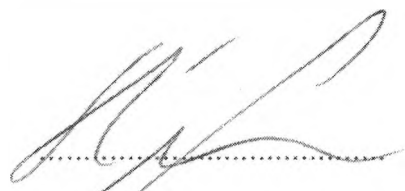
#### **Urteil**

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, 22.09.2025



WP René Grundtner M.A.

Verbandsprüfer