

JAHRESABSCHLUSS

zum 31. Dezember 2022

Bilanz

Gewinn- und Verlustrechnung

Anhang

Lagebericht

AKTIVA

	Stand zum Ende des Geschäftsjahres	Stand zum Ende des vorangegangenen Geschäftsjahres
A. ANLAGEVERMÖGEN	419.917.553,83	394.686.856,58
I. Sachanlagen		
1. unbebaute Grundstücke u. grstgl. Rechte	17.639.424,07	9.495.195,21
2. Wohngebäude	87.553.822,06	67.050.607,59
3. unternehmenseigenes Miteigentum	55.227.096,55	54.694.940,99
4. sonstige Gebäude	164.700,07	183.700,07
5. nicht abgerechnete Bauten	257.085.099,67	256.350.600,81
6. Bauvorbereitungskosten	1.810.095,47	1.456.070,97
7. sonstige Sachanlagen	430.952,00	430.952,00
8. geleistete Anzahlungen	0,00	5.018.425,00
	419.911.189,89	394.680.492,64
II. Finanzanlagen		
1. Beteiligungen	6.363,94	6.363,94
B. UMLAUFVERMÖGEN	23.773.766,88	25.974.289,73
I. Zur Veräußerung bestimmte Sachanlagen		
1. Erwerbshäuser	1.307.924,07	3.237.335,70
2. nicht abgerechnete unfertige Erwerbshäuser	3.148.153,75	1.905.537,83
	4.456.077,82	5.142.873,53
II. Forderungen, Verrechnungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus dem Grundstücksverkehr <i>davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr</i>	2.840.623,10 <i>0,00</i>	1.742.790,79 <i>0,00</i>
2. Forderungen aus der Hausbewirtschaftung <i>davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr</i>	613.495,11 <i>0,00</i>	668.255,26 <i>0,00</i>
3. Verrechnung aus der Hausbewirtschaftung <i>davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr</i>	2.870.933,65 <i>1.162.242,65</i>	2.498.477,21 <i>1.132.617,97</i>
4. Forderungen aus der Betreuungstätigkeit <i>davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr</i>	132.431,92 <i>2.756,21</i>	148.606,01 <i>2.756,21</i>
5. Verrechnung aus der Betreuungstätigkeit <i>davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr</i>	9.467,47 <i>0,00</i>	117.146,14 <i>0,00</i>
6. Forderungen gegenüber verbundene Unternehmen <i>davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr</i>	1.513.920,17 <i>0,00</i>	0,00 <i>0,00</i>
7. sonstige Forderungen <i>davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr</i>	2.415.130,15 <i>85.366,07</i>	2.596.960,77 <i>90.610,82</i>
	10.396.001,57	7.772.236,18
<i>Summe Forderungen davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr</i>	<i>1.250.364,93</i>	<i>1.225.985,00</i>
III. Guthaben bei Kreditinstituten	8.921.687,49	13.059.180,02
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		
1. Sonderposten gemäß § 39 Abs. 28 WGG	260.117,14	271.505,48
2. Kapitalkosten	3.320,24	3.320,24
	263.437,38	274.825,72
	443.954.758,09	420.935.972,03

PASSIVA

	Stand zum Ende des Geschäftsjahres	Stand zum Ende des vorangegangenen Geschäftsjahres
A. EIGENKAPITAL	54.204.585,72	52.812.974,86
I. eingefordertes Stammkapital	4.936.037,00	4.936.037,00
II. Gewinnrücklagen		
1. satzungsmäßige Rücklage	1.549.778,61	1.362.446,75
2. zweckgebundene Rücklage für Kostendeckung	12.982.749,73	12.861.485,58
3. andere Rücklagen	33.465.673,67	31.779.686,94
	<u>47.998.202,01</u>	<u>46.003.619,27</u>
III. Bilanzgewinn	1.270.346,71	1.873.318,59
C. RÜCKSTELLUNGEN		
1. Rückstellungen für Abfertigungen	64.725,98	60.044,07
2. Rückstellungen für Bautätigkeit	1.889.600,00	1.628.678,09
3. Sonstige Rückstellungen	49.000,00	42.000,00
	<u>2.003.325,98</u>	<u>1.730.722,16</u>
D. VERBINDLICHKEITEN		
1. Darlehen zur Baukostenfinanzierung	304.347.758,44	269.629.760,79
<i>davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr</i>	<i>7.017.024,26</i>	<i>6.663.035,71</i>
<i>davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr</i>	<i>297.330.734,18</i>	<i>262.966.725,08</i>
2. Finanzierungsbeiträge der Wohnungswerber	68.706.431,47	63.941.040,31
<i>davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>
<i>davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr</i>	<i>68.706.431,47</i>	<i>63.941.040,31</i>
3. Verbindlichkeiten gegenüber Kaufanwärttern	2.481.684,66	1.058.792,84
<i>davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr</i>	<i>1.681.213,31</i>	<i>261.150,69</i>
<i>davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr</i>	<i>800.471,35</i>	<i>797.642,15</i>
4. Verbindlichkeiten aus Bauverträgen	5.368.285,06	5.987.123,81
<i>davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr</i>	<i>2.731.663,74</i>	<i>2.426.680,01</i>
<i>davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr</i>	<i>2.636.621,32</i>	<i>3.560.443,80</i>
5. Kauttionen	9.858,19	1.709,22
<i>davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>
<i>davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr</i>	<i>9.858,19</i>	<i>1.709,22</i>
6. Verbindlichkeiten aus der Hausbewirtschaftung	4.593.663,75	4.443.658,16
<i>davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr</i>	<i>653.976,14</i>	<i>595.965,91</i>
<i>davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr</i>	<i>3.939.687,61</i>	<i>3.847.692,25</i>
7. Verrechnung aus der Hausbewirtschaftung	1.069.566,89	1.081.063,86
<i>davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr</i>	<i>406.003,58</i>	<i>236.342,96</i>
<i>davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr</i>	<i>663.563,31</i>	<i>844.720,90</i>
8. Verbindlichkeiten aus der Betreuungstätigkeit	56.542,19	41.707,20
<i>davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr</i>	<i>56.542,19</i>	<i>41.707,20</i>
<i>davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>
9. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	444,21	140,25
<i>davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr</i>	<i>444,21</i>	<i>140,25</i>
<i>davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>
10. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	-0,00	19.845.511,05
<i>davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr</i>	<i>0,00</i>	<i>19.845.511,05</i>
<i>davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr</i>	<i>-0,00</i>	<i>0,00</i>
11. sonstige Verbindlichkeiten		
<i>davon im Rahmen der sozialen Sicherheit € 5.299,03 (2021: €3.388,83)</i>	<i>1.112.611,53</i>	<i>361.767,52</i>
<i>davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr</i>	<i>1.112.611,53</i>	<i>361.767,52</i>
<i>davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>
	<u>387.746.846,39</u>	<u>366.392.275,01</u>
<i>Summe Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr</i>	<i>13.659.478,96</i>	<i>30.432.301,30</i>
<i>Summe Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit mehr als einem Jahr</i>	<i>374.087.367,43</i>	<i>335.959.973,71</i>
	<u>443.954.758,09</u>	<u>420.935.972,03</u>
Unter dem Bilanzstrich:		
Haftungsverhältnisse gem. § 199 UGB	2.611.793,59	4.485.000,93
Sonstige finanzielle Verpflichtungen gem § 237 Abs. 1 Z 2 UGB	14.465.723,66	14.295.631,15

GEWINN- U. VERLUSTRECHNUNG 2022

	Geschäftsjahr	vorangegangenes Geschäftsjahr
1. Umsatzerlöse		
a) Mieten	14.833.932,73	13.998.453,34
b) Verwohung der Finanzierungsbeiträge	775.435,78	629.679,21
c) Zuschüsse	2.117.026,13	2.328.367,59
d) aus der Betreuungstätigkeit	950.135,51	520.128,28
e) aus sonstigen Betriebleistungen	35.665,70	50.177,33
f) aus dem Verkauf von Grundstücken des Umlaufvermögens	2.076.531,00	4.376.174,92
g) übrige	7.617,41	7.680,51
	<u>20.796.344,26</u>	<u>21.910.661,18</u>
2. aktivierte Eigenleistungen	1.991.088,28	2.396.703,93
3. sonstige betriebliche Erträge		
a) Erträge aus dem Abgang von Anlagevermögen, mit Ausnahme der Finanzanlagen	2.172.953,32	1.577.685,75
b) Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	121.192,40	0,00
c) Erträge aus der Verrechnung Hausbewirtschaftung	1.867.458,03	1.845.223,14
d) übrige	11.556,65	35.880,14
	<u>4.173.160,40</u>	<u>3.458.789,03</u>
4. verrechenbare Kapitalkosten	-2.361.763,23	-2.215.302,76
5. Instandhaltungskosten	-2.123.641,46	-2.170.965,98
6. Personalaufwand		
a) Soziale Aufwendungen, davon:	-4.681,91	-3.720,27
aa) Aufwendungen für Abfertigungen und Leistungen an betriebliche Mitarbeitervorsorgekassen	-4.681,91	-3.720,27
b) Kosten der Organe	-12.923,99	-15.855,16
	<u>-17.605,90</u>	<u>-19.575,43</u>
7. Abschreibungen		
a) auf Sachanlagen	-7.234.455,79	-6.711.815,28
b) auf Gegenstände des Umlaufvermögens, soweit diese die im Unternehmen üblichen Abschreibungen überschreiten	-4.397,53	-2.862,64
8. Betriebskosten	-4.740.973,94	-4.354.114,97
9. Aufwendungen aus dem Verkauf von Grundstücken des Umlaufvermögens	-1.980.961,08	-4.074.115,65
10. sonstige betriebliche Aufwendungen		
a) Aufwendungen aus der Verrechnung Hausbewirtschaftung	-1.404.630,86	-1.295.996,02
b) sonstiger Verwaltungsaufwand	-490.347,48	-321.451,03
c) Betreuungskosten durch "FRIEDEN"	-4.056.053,20	-3.579.406,60
d) übrige	-1.005.497,29	-231.030,32
11. Zwischensumme aus 1. - 10.	<u>1.540.265,18</u>	<u>2.789.517,46</u>
12. Erträge aus Beteiligungen	41,64	41,64
13. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	1.204,23	270,79
14. Zinsen und ähnliche Aufwendungen, davon betreffend verbundene Unternehmen € 149.805,94 (2021: € 356.662,85)	<u>-149.900,19</u>	<u>-356.664,14</u>
15. Zwischensumme aus 12. bis 14.	<u>-148.654,32</u>	<u>-356.351,71</u>
16. Ergebnis vor/nach Steuern 11. und 15.	<u>1.391.610,86</u>	<u>2.433.165,75</u>
17. Jahresüberschuß	<u>1.391.610,86</u>	<u>2.433.165,75</u>
18. Zuweisung zu Gewinnrücklagen	<u>-121.264,15</u>	<u>-559.847,16</u>
19. Bilanzgewinn	<u><u>1.270.346,71</u></u>	<u><u>1.873.318,59</u></u>

ANHANG

Zum Jahresabschluss 2022 der

Niederösterreichisches Friedenswerk gemeinnützige Siedlungsges.m.b.H.

1130 Wien, Hietzinger Hauptstraße 119

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. In der Entwicklung des Anlagevermögens werden sie als Zu- und Abgang dargestellt.

Die planmäßigen Abschreibungen der Bauten wurden linear der voraussichtlichen Nutzungsdauer entsprechend vorgenommen und werden iHv 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 sind im Anlagenspiegel dargestellt.

1.3. Finanzanlagen

Das Finanzanlagevermögen wurde zu Anschaffungskosten bewertet.

1.4. Zur Veräußerung bestimmte Sachanlagen

Die Bewertung der Erwerbshäuser 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 vor allem die Indexierung der Finanzierungsbeiträge zum 31.12.2000 (Sonderposten gemäß § 39 Abs 28 WGG). Dieser Rechnungsabgrenzungsposten hat den Charakter einer gesetzlich angeordneten Bilanzierungshilfe und wird grundsätzlich mit 1 % des zum 31.12.2000 erfassten Aufwertungsbetrages (analog zu den entsprechenden Finanzierungsbeiträgen) aufgelöst, sowie Zinsabgrenzungen. Im Vorjahr wurden Zuschussabgrenzungen auf die Forderungen aus der Hausbewirtschaftung umgebucht und die Baurechtszinsvorauszahlung 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.

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

Die Abfertigungsrückstellungen wurden nach anerkannten finanzmathematischen Grundsätzen auf Basis eines Rechnungszinssatzes von 1,44 % (Vorjahr: 1,35 %) ermittelt. Als Pensionsalter wurde das früheste mögliche Anfallsalter für die Alterspension gemäß dem Pensionsharmonisierungsgesetz unter Berücksichtigung der Übergangsregelungen der Berechnung zugrunde gelegt. Ein Fluktuationsabschlag wurde nicht berücksichtigt.

1.9. Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten wurden mit dem Erfüllungsbetrag angesetzt.

Die Verwöhnung der Grundstücks- und Baukostenbeiträge wird mit 1 % p.a. vorgenommen. Bei den Baukostenfinanzierungsbeiträgen wird die Differenz zur höheren planmäßigen Abschreibung (2 %) durch Auflösung der zweckgebundenen Rücklage gedeckt, soweit eine solche aus Vorjahren besteht. Andernfalls bleibt sie verlustwirksam. Die Verwöhnung 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.

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 € 33.768.869,89 (Vorjahr: € 38.623.636,60).

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 € 158.100,46 (Vorjahr: € 171.293,28) an Zinsen und ähnlichen Aufwendungen aktiviert.

2.1.1.3. Beteiligungen *(jedenfalls anzugeben, wenn mindestens 20% der Anteile gehalten werden)*

Name und Sitz	Anteil in %	Eigenkapital	Jahresüberschuss	Geschäftsjahr
Gemeinnützige Wohn- und Siedlungsgesellschaft Schönere Zukunft Gesellschaft m.b.H. 3100 St. Pölten, Schießstattring 37a	15 %	125.081.079,87	7.920.929,38	2021

2.1.2. Umlaufvermögen

2.1.2.1. Aktivierte Zinsen und ähnliche Aufwendungen

In den Herstellungskosten der selbst erstellten Erwerbshäuser wurde im laufenden Geschäftsjahr ein Betrag in Höhe von € 3.343,01 (Vorjahr: € 12.074,82) an Zinsen und ähnlichen Aufwendungen aktiviert.

GBV: Niederösterreichisches Friedenswerk N-16
 Stichtag: 31.12.2022

Anlagenpiegel gem § 226 Abs 1 UGB

	Anschaffungs- und Herstellungskosten					kumulierte Abschreibungen					Nettobuchwerte			
	Stand am 01.01.2022 EUR	Zugänge EUR	davon Zinsen EUR	Umb- chungen EUR	Abgänge EUR	Stand am 31.12.2022 EUR	Stand am 01.01.2022 EUR	Zugänge EUR	Umb- chungen EUR	Abgänge EUR	Abschreibungen (+) (Zuschreibungen (-)) EUR	Stand am 31.12.2022 EUR	Buchwert 31.12.2022 EUR	Buchwert 01.01.2022 EUR
I. Sachanlagen:														
1. unbebaute Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte;	9.495.195,21	8.955.285,32	-	811.056,46	-	17.639.424,07	-	-	-	-	-	17.639.424,07	9.495.195,21	
2. Wohngebäude;	90.576.917,69	-	-	23.867.309,14	-	114.444.226,83	23.526.310,10	1.102.607,65	-	2.261.487,02	26.890.404,77	87.553.822,06	67.050.607,59	
3. unternehmenseigenes Miteigentum;	76.519.134,08	-	-	9.503.124,40	7.961.561,78	78.060.696,70	21.824.193,09	1.608.889,93	2.091.716,66	1.492.233,79	22.833.600,15	55.227.096,55	54.694.940,99	
4. sonstige Gebäude;	331.765,18	-	-	-	-	331.765,18	148.065,11	-	-	19.000,00	167.065,11	164.700,07	183.700,07	
5. nicht abgerechnete Bauten;	266.201.960,50	33.862.598,28	157.768,75	32.377.862,02	-	267.686.696,76	9.851.359,69	- 2.711.497,58	-	3.461.734,98	10.601.597,09	257.085.099,67	256.350.600,81	
6. Bauvorbereitungskosten;	1.456.070,97	535.539,56	331,71	181.515,06	-	1.810.095,47	-	-	-	-	-	1.810.095,47	1.456.070,97	
7. sonstige Sachanlagen;	430.952,00	-	-	-	-	430.952,00	-	-	-	-	-	430.952,00	430.952,00	
8. geleistete Anzahlungen	5.018.425,00	-	-	-	5.018.425,00	-	-	-	-	-	-	-	5.018.425,00	
	450.030.420,63	43.353.423,16	158.100,46	0,00	12.979.986,78	480.403.857,01	55.349.927,99	-	2.091.716,66	7.234.455,79	60.492.667,12	419.911.189,89	394.680.492,64	
II. Finanzanlagen:														
1. Beteiligungen;	6.363,94	-	-	-	-	6.363,94	-	-	-	-	-	6.363,94	6.363,94	
	6.363,94	-	-	-	-	6.363,94	-	-	-	-	-	6.363,94	6.363,94	
Gesamtsumme	450.036.784,57	43.353.423,16	158.100,46	0,00	12.979.986,78	480.410.220,95	55.349.927,99	-	2.091.716,66	7.234.455,79	60.492.667,12	419.917.553,83	394.686.856,58	

Grundwert der bebauten Grundstücke

33.768.869,89 38.623.636,60

2.1.2.2. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Bei den Forderungen aus dem Grundstücksverkehr in der Höhe von € 2.840.623,10 (Vorjahr: € 1.742.790,79) handelt es sich um Kaufpreisforderungen anlässlich der Eigentumsbegründung von Mietkaufobjekten welche noch beim Treuhänder liegen und im Folgejahr überwiesen wurden. Bei den Forderungen gegenüber verbundene Unternehmen in der Höhe von € 1.513.920,17 (Vorjahr: € 0,00) handelt es sich um Forderungen gegenüber den Mutterunternehmen die Baugenossenschaft FRIEDEN welche im Folgejahr beglichen wurden. In den sonstigen Forderungen sind keine Erträge enthalten die nach dem Abschlussstichtag zahlungswirksam werden.

Aufgliederung: Siehe Beilage Forderungsspiegel

2.1.3. Eigenkapital

Das eingeforderte Stammkapital der Gesellschaft beträgt 4.936.037,00.

2.1.3.1. Pflichtangabe bei Konzernunternehmen

Die Niederösterreichisches Friedenswerk gemeinnützige Siedlungsges. m.b.H. 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.

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 € 121.264,15 (Vorjahr: € 559.847,16). 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

Bei den Rückstellungen für Bautätigkeit wurden € 604.000 für bauliche Verbesserungen gebildet und 121.192,40 aufgelöst.

Die sonstigen Rückstellungen betreffen mit € 49.000 (Vorjahr: € 42.000) Prüfungskosten.

2.1.5.1. Steuerabgrenzungen

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

Forderungsspiegel

2022

Bilanz- position	Bezeichnung der Forderungen	Gesamtbetrag Abschlußjahr	davon Restlaufzeit mehr als ein Jahr	davon wechselfällig verbrieft	abgezogene Wert- berichtigungen	abgezogene Pauschalwert- berichtigungen
A.B.II. 1.	Forderungen a. d. Grundstücksverkehr (Vorjahr)	2.840.623,10 (1.742.790,79)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
A.B.II. 2.	Forderungen a. d. Hausbewirtschaftung (Vorjahr)	613.495,11 (668.255,26)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	-24.621,36 (-27.684,42)	0,00 (0,00)
A.B.II. 3.	Verrechnung a. d. Hausbewirtschaftung (Vorjahr)	2.870.933,65 (2.498.477,21)	1.162.242,65 (1.132.617,97)	0,00 (0,00)	-120.596,03 (-116.198,50)	0,00 (0,00)
A.B.II. 4.	Forderungen a. d. Betreuungstätigkeit (Vorjahr)	132.431,92 (148.606,01)	2.756,21 (2.756,21)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
A.B.II. 5.	Verrechnung a. d. Betreuungstätigkeit (Vorjahr)	9.467,47 (117.146,14)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
A.B.II. 6.	Forderungen gegenüber verbundene Unternehmen (Vorjahr)	1.513.920,17 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
A.B.II. 7.	sonstige Forderungen u. Vermögensgegenstände (Vorjahr)	2.415.130,15 (2.596.960,77)	85.366,07 (90.610,82)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
	Gesamt (Vorjahr)	10.396.001,57 (7.772.236,18)	1.250.364,93 (1.225.985,00)	0,00 (0,00)	- 145.217,39 (-143.882,92)	0,00 (0,00)

Gewinnrücklagenspiegel gemäß § 10 Abs 6 WGG iVm § 222 Abs 2 UGB												
Posten	Stand 1.1.2022	erfolgsneutrale Umbuchungen	Zwischensumme	Zuweisung zweckgebundene Rücklage für Kostendeckung		Auflösung zweckgebundene Rücklage für Kostendeckung				erfolgswirksame Bewegungen außerhalb der zweckgebundenen Rücklage	Stand 31.12.2022	
				Zuweisung Mehrtilgung	Auflösung Mindertilgung	Zuweisung Mindertilgung	Auflösung Mehrtilgung	Auflösung abgegangene Anlagen	Summe Rücklagenbewegungen			
Gewinnrücklagen												
1. satzungsmäßige Rücklage	+1.362.446,75	+187.331,86	+1.549.778,61	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+1.549.778,61
2. zweckgebundene Rücklage für Kostendeckung: (+) Mehrtilgung/(-) Mindertilgung												
Mehrtilgung	+16.245.442,69	+0,00	+16.245.442,69	+1.866.540,73	+0,00	+0,00	-270.007,18	-712.931,46	+883.602,09	+0,00	+0,00	+17.129.044,78
Mindertilgung	-3.383.957,11	+0,00	-3.383.957,11	+0,00	+1.100.520,00	-1.869.357,20	+0,00	+6.499,26	-762.337,94	+0,00	+0,00	-4.146.295,05
Zwischensumme Pt 1.	+12.861.485,58	+0,00	+12.861.485,58	+1.866.540,73	+1.100.520,00	-1.869.357,20	-270.007,18	-706.432,20	+121.264,15	+0,00	+0,00	+12.982.749,73
3. andere Rücklagen	+31.779.686,94	+1.685.986,73	+33.465.673,67	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+33.465.673,67
Summe Gewinnrücklagen	+46.003.619,27	+1.873.318,59	+47.876.937,86	+1.866.540,73	+1.100.520,00	-1.869.357,20	-270.007,18	-706.432,20	+121.264,15	+0,00	+0,00	+47.998.202,01
Zuweisung (-) / Auflösung (+) Gewinnrücklagen laut Gewinn- und Verlustrechnung										+121.264,15	+0,00	+121.264,15
Bilanzgewinn	+1.873.318,59	-1.873.318,59	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+1.270.346,71	+1.270.346,71

Gewinnrücklagenspiegel gemäß § 10 Abs 6 WGG iVm § 222 Abs 2 UGB												
Posten	Stand 1.1.2021	erfolgsneutrale Umbuchungen	Zwischensumme	Zuweisung zweckgebundene Rücklage für Kostendeckung		Auflösung zweckgebundene Rücklage für Kostendeckung				erfolgswirksame Bewegungen außerhalb der zweckgebundenen Rücklage	Stand 31.12.2021	
				Zuweisung Mehrtilgung	Auflösung Mindertilgung	Zuweisung Mindertilgung	Auflösung Mehrtilgung	Auflösung abgegangene Anlagen	Summe Rücklagenbewegungen			
Gewinnrücklagen												
1. satzungsmäßige Rücklage	+1.111.011,74	+251.435,01	+1.362.446,75	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+1.362.446,75
2. zweckgebundene Rücklage für Kostendeckung: (+) Mehrtilgung/(-) Mindertilgung												
Mehrtilgung	+14.976.298,40	+0,00	+14.976.298,40	+1.938.843,09	+0,00	+0,00	-281.077,03	-388.621,77	+1.269.144,29	+0,00	+0,00	+16.245.442,69
Mindertilgung	-2.674.659,98	+0,00	-2.674.659,98	+0,00	+358.646,33	-1.089.834,10	+0,00	+21.890,64	-709.297,13	+0,00	+0,00	-3.383.957,11
Zwischensumme Pt 1.	+12.301.638,42	+0,00	+12.301.638,42	+1.938.843,09	+358.646,33	-1.089.834,10	-281.077,03	-366.731,13	+559.847,16	+0,00	+0,00	+12.861.485,58
3. andere Rücklagen	+29.516.771,86	+2.262.915,08	+31.779.686,94	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+31.779.686,94
Summe Gewinnrücklagen	+42.929.422,02	+2.514.350,09	+45.443.772,11	+1.938.843,09	+358.646,33	-1.089.834,10	-281.077,03	-366.731,13	+559.847,16	+0,00	+0,00	+46.003.619,27
Zuweisung (-) / Auflösung (+) Gewinnrücklagen laut Gewinn- und Verlustrechnung										+559.847,16	+0,00	+559.847,16
Bilanzgewinn	+2.514.350,09	-2.514.350,09	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+1.873.318,59	+1.873.318,59

2.1.6. Verbindlichkeiten

Siehe Beilage Verbindlichkeitsspiegel.

Bei den Verbindlichkeiten gegenüber Kaufanwärtern sind Kaufpreiszahlungen in der Höhe von € 2.481.684,66 (Vorjahr: € 1.058.792,84) enthalten welche die Eigentumsbegründung von Mietkaufobjekten betreffen welche erst im Folgejahr unterfertigt wurden.

In den Posten sonstige Verbindlichkeiten sind keine Aufwendungen 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	304.347.758,44
Darlehen sonstiger Art		0,00
gesamt laufendes Jahr gesamt Vorjahr		304.347.758,44

2.1.6.1. Haftungsverhältnisse gemäß § 199 UGB

Die Haftungsverhältnisse betragen € 2.611.793,59 (Vorjahr: € 4.485.000,93) und betreffen aushaftende Darlehen für bereits übereignete Erwerbshäuser für die noch keine Freilassungserklärungen vorliegen.

2.1.6.2. Sonstige finanzielle Verpflichtungen gemäß § 237 Abs. 1 Z 2 UGB

Sonstige finanzielle Verpflichtungen gemäß § 237 (1) Z 2 UGB bestehen aufgrund erhaltener bedingt rückzahlbarer Annuitätzuschüsse gemäß der Niederösterreichischen Wohnbauförderung. Die Annuitätzuschüsse werden im Jahr des Zuflusses als Umsatzerlöse (Posten Zuschüsse) ausgewiesen. In den Umsatzerlösen des Berichtsjahres sind bedingt rückzahlbare Annuitätzuschüsse in Höhe von € 1.030.722,36 (Vorjahr: € 1.111.612,03) enthalten. Abzüglich der Abgänge aus Übereignungen von € 860.629,85 (Vorjahr € 608.774,08) betragen die daraus entstehenden finanziellen Verpflichtungen zum Ende des Berichtsjahres € 14.465.723,66 (Vorjahr: € 14.295.631,15).

Verbindlichkeitsspiegel

2022

Bilanz- position	Bezeichnung der Verbindlichkeit	Gesamtbetrag Abschlußjahr	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 f. Grund- u. Baukostenfinanzierung (Vorjahr)	-304.347.758,44 (-269.629.760,79)	-7.017.024,26 (-6.663.035,71)	-27.257.616,46 (-25.499.284,62)	-270.073.117,72 (-237.467.440,46)	-304.347.758,44 (-269.629.760,79)	Pfandrecht
P.D. 2.	Finanzierungsbeiträge der Wohnungswerber (Vorjahr)	-68.706.431,47 (-63.941.040,31)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	-68.706.431,47 (-63.941.040,31)	0,00 (0,00)	
P.D. 3.	Verbindlichkeiten gegenüber Kaufanwärter (Vorjahr)	-2.481.684,66 (-1.058.792,84)	-1.681.213,31 (-261.150,69)	-800.471,35 (-797.642,15)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
P.D. 4.	Verbindlichkeiten aus Bauverträgen (Vorjahr)	-5.368.285,06 (-5.987.123,81)	-2.731.663,74 (-2.426.680,01)	-2.658.966,22 (-2.658.966,22)	-901.477,58 (-901.477,58)	0,00 (0,00)	
P.D. 5.	Kautionen (Vorjahr)	-9.858,19 (-1.709,22)	0,00 (0,00)	-9.858,19 (-1.709,22)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
P.D. 6.	Verbindlichkeiten a. d. Hausbewirtschaftung (Vorjahr)	-4.593.663,75 (-4.443.658,16)	-653.976,14 (-595.965,91)	0,00 (0,00)	-3.939.687,61 (-3.847.692,25)	0,00 (0,00)	
P.D. 7.	Verrechnung a. d. Hausbewirtschaftung (Vorjahr)	-1.069.566,89 (-1.081.063,86)	-406.003,58 (-236.342,96)	-663.563,31 (-844.720,90)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
P.D. 8.	Verbindlichkeiten a. d. Betreuungstätigkeit (Vorjahr)	-56.542,19 (-41.707,20)	-56.542,19 (-41.707,20)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
P.D. 9.	Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten (Vorjahr)	-444,21 (-140,25)	-444,21 (-140,25)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
P.D. 10.	Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen (Vorjahr)	0,00 (-19.845.511,05)	0,00 (-19.845.511,05)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
P.D. 11.	Sonstige Verbindlichkeiten (Vorjahr)	-1.112.611,53 (-361.767,52)	-1.112.611,53 (-361.767,52)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
	GESAMT (Vorjahr)	-387.746.846,39 (-366.392.275,01)	13.659.478,96 (-30.432.301,30)	31.390.475,53 (-29.802.323,11)	343.620.714,38 (-306.157.650,60)	304.347.758,44 (-269.629.760,79)	

2.1.6.3. 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 € 1.380.555,20 (Vorjahr: € 1.284.542,40) davon entfallen auf das nächste Geschäftsjahr € 276.111,04 (Vorjahr: € 256.908,48). Diese Verpflichtungen betreffen zur Gänze Baurechtszinsen.

2.1.6.4. 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.

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

2.1.7. Art, Zweck und finanzielle Auswirkungen der nicht in der Bilanz 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 2022 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 dem Abgang von Vermögensgegenständen des Anlagevermögens wurden Erträge in der Höhe von € 2.172.953,32 (Vorjahr: € 1.577.685,75) realisiert.

Tätigkeitsbereich	Geschäftsjahr	Vorjahr
Hausbewirtschaftung	17.970.729,14	17.215.346,27
Bautätigkeit	695.840,47	265.833,24
Grundstücksverkehr	2.129.774,65	4.429.481,67
gesamt	20.796.344,26	21.910.661,18

Im Geschäftsjahr wurden außerplanmäßige Abschreibungen für Instandhaltungsvorlagen in der Höhe von € 4.397,53 (Vorjahr: € 2.862,64) vorgenommen.

2.2.1. Aufwendungen für Abfertigungen und Leistungen an betriebliche Mitarbeitervorsorgekassen

Im Posten Aufwendungen für Abfertigungen sind Abfertigungsaufwendungen iHv € 4.681,91 (Vorjahr: € 3.720,27) enthalten.

2.2.2. Auflösung und Zuweisung zu Gewinn Rücklagen

Siehe hierzu Tabelle unter Kapitel 2.1.4.

2.2.3. Aufwendungen für den Abschlussprüfer

Das auf das Geschäftsjahr entfallenden Honorar für die Prüfung des Jahresabschlusses und der Gebarung beträgt € 43.014,85 (Vorjahr: € 39.550,95). 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 € 12.594,11 (Vorjahr: € 10.818,00) 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 Dir. Mag. Peter Sommer
Herrn Dir. Ing. Christoph Scharinger, BA MA

Die Gesellschaft hat 3 Prokuristen:

Herrn Ing. Alexander Pörtl
Frau Regine Kail
Herr Matthias Krammer

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

Im Geschäftsjahr waren folgende Personen als Aufsichtsräte tätig:

Herr Dir Komm Rat Anton Mittelmeier (Vorsitzender) ab 15.12.2022
Herr Dkfm. Bernd Scherz (Vorsitzender-Stellvertreter) ab 02.06.2021 interimsmäßiger
Vorsitz bis 15.12.2022
Herr Mag. Robert Rintersbacher (Mitglied)
Herr NR Stadtrat Günter Kößl (Mitglied).
Herr Peter Hirn (Mitglied) ab 15.12.2022

An Aufsichtsratsmitglieder wurden Vergütungen iHv insgesamt € 12.923,99 (Vorjahr: € 15.855,16) bezahlt.

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

	Geschäftsjahr	Vorjahr
Arbeiter (inkl. Hausbesorger)	7,5	7
gesamt	7,5	7

3.2. sonstige Erläuterungen

Sonstige Erläuterungen von besonderer Bedeutung sind keine zu nennen.

3.3. Vorgänge von besonderer Bedeutung nach dem Schluß des Geschäftsjahres

Nach dem Bilanzstichtag sind keine wesentlichen Ereignisse eingetreten.

3.4. Gewinnverwendungsvorschlag durch die Geschäftsführung für 2022

Festgestellt wird, dass mit 31.12.2022 ein Bilanzgewinn von € 1.270.346,71 ausgewiesen wird.

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

Eine Dotierung der satzungsmäßigen Rücklage in Höhe von € 127.034,67 (10% des Bilanzgewinnes 2022) und den verbleibenden Gewinn in Höhe von € 1.143.312,04 den „anderen Rücklagen“ zuzuweisen.

Wien, 17.07.2023



Unterschrift(en)

Lagebericht

Zum Jahresabschluss 2022 der

Niederösterreichisches Friedenswerk gemeinnützige Siedlungsges.m.b.H.

1130 Wien, Hietzinger Hauptstraße 119

1. Bericht über den Geschäftsverlauf und die wirtschaftliche Lage

a) Geschäftsverlauf

Im Geschäftsjahr 2022 wurden ein Grundstück im Ausmaß von 35.748 m² angekauft. Unter Berücksichtigung der im Geschäftsjahr 2022 in Bau gegangenen Grundstücke im Ausmaß von rd. 7.977 m² betrug der bebauungsfähige Grundstücksbestand zum 31.12.2022 rd. 106.364,00 m², davon Baurechte rd. 19.797 m² (Vorjahr rd. 78.593 m², davon Baurechte rd. 20.154 m²) mit einem Buchwert von rd. € 17,64 Mio. (Vorjahr: rd. € 9,5 Mio.) und sichert die künftige Bautätigkeit für rund 679 Wohneinheiten und Lokalen.

Das Niederösterreichische Friedenswerk gemeinnützige Siedlungsges.m.b.H. (im Folgenden kurz Niederösterreichisches Friedenswerk) hat im Jahre 2022 ein Bauvolumen von rd. € 35,8 Mio. (Vorjahr rd. € 41 Mio).

Der **Verwaltungstätigkeit** des Niederösterreichischen Friedenswerk umfasste zum 31.12.2022 6.358 eigene und 1.442 betreute Einheiten (Vorjahr 5.775 eigene und 1.302 betreute Einheiten).

Der **Jahresüberschuss** 2022 beträgt € 1.391.610,86 und liegt damit um rd. 43 % unter dem Vorjahreswert (Vorjahr € 2.433.165,75).

Das **Jahresergebnis** (= Ergebnis nach Ausgleich der Tilgungsdifferenzen) 2022 beträgt € 1.270.346,71 und liegt somit um rd. 32,2 % unter dem Vorjahreswert (Vorjahr € 1.873.318,59).

Die Bilanzsumme erhöhte sich um rd. 5,5 % auf € 443.954.758,09 (Vorjahr € 420.935.972,03).

b) Bericht über die Zweigniederlassungen

Das Niederösterreichische Friedenswerk verfügt über keine Zweigniederlassungen.

c) Finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

ca) Finanzielle Leistungsindikatoren

Die **Vermögens- und Kapital**slage zum 31.12.2022. zeigt folgendes Bild:

<u>Vermögen</u>	Lfd. Jahr €	Lfd. Jahr %	Vorjahr €	Vorjahr %	Veränderung €	Veränderung %
langfristig gebundenes Vermögen						
- Anlagevermögen	419.911.189,89	94,58	394.680.492,64	93,76	25.230.697,25	6,39
- Umlaufvermögen	5.963.803,68	1,34	6.637.607,80	1,58	-673.804,12	-10,15
nicht langfristig gebundenes Vermögen						
- Umlaufvermögen	18.079.764,52	4,08	19.617.871,59	4,66	-1.538.107,07	-7,84
Gesamtvermögen = Bilanzsumme	443.954.758,09	100,00	420.935.972,03	100,00	23.018.786,06	5,47
Kapital						
langfristig zur Verfügung stehendes Kapital						
- Eigenkapital	54.204.585,72	12,20	52.812.974,86	12,54	1.391.610,86	2,63
- Fremdkapital	373.854.661,26	84,21	334.314.056,54	79,42	39540604,72	11,83
nicht langfristig zur Verfügung stehendes Kapital						
- Fremdkapital	15.895.511,11	3,59	33.808.940,63	8,04	-17.913.429,52	-52,98
Gesamtkapital = Bilanzsumme	443.954.758,09	100,00	420.935.972,03	100,00	23.018.786,06	5,47
somit ergibt eine Gegenüberstellung des						
langfristig gebundenen Vermögens	-425.874.993,57		-401.318.100,44		-24.556.893,13	6,12
mit dem langfristig zur Verfügung stehenden Kapital	428.059.246,98		387.127.031,40		40.932.215,58	10,57
vorläufige Überdeckung iHv	2.184.253,41		-14.191.069,04		16.375.322,45	-115,39
zzgl./abzgl. Finanzierungsspitzen aus der Bautätigkeit	9.852.227,37		30.053.824,65		-20.201.597,28	-67,22
Endgültige Überdeckung	12.036.480,78		15.862.755,61		-3.826.274,83	-24,12

Aufgrund der Überdeckung des langfristig gebundenen Vermögens durch das langfristig zur Verfügung stehende Kapital/Zusätzlich stehen noch langfristige Fremdmittel (WGG-Komponenten) iHv € 4.773.671,11 zur Verfügung und besteht die Umfinanzierungsmöglichkeit im Zuge der Verwertung des unbebauten Grundstückbestandes iHv € 17.639.424,07 ist die **Vermögens- und Kapital**slage 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. € 6.311.574,25 (Vorjahr: € 9.657.484,32) sind zum 31.12.2022 durch liquide Mittel erster und zweiter Ordnung (Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten, Wertpapiere des Umlaufvermögens und kurzfristige Forderungen) iHv rd. € 14.835.245,49 (Vorjahr: € 18.127.670,57) rd. 235 % (Vorjahr: 188 %) gedeckt.

Die Kennziffern nach dem Unternehmensreorganisationsgesetz (URG) betragen 12,28 % (2021: 12,58 %) für die Eigenmittelquote (§23 URG) und 58,52 Jahre (2021: 46,75 Jahre) für die fiktive Schuldentilgungsdauer (§24 URG).

Die Bauvereinigung verfügt über kein Reservekapital Isd § 7 Abs 6 WGG (2021: kein Reservekapital).

Die **Ertragslage** zeigt im operativen Bereich nach Rücklagenverrechnung einen positiven Betriebserfolg in Höhe von insgesamt € 1.419.001,03 (Vorjahr: € 2.229.670,30). Das Finanzergebnis beträgt € -148.654,32 (Vorjahr: € -356.351,71).

	2022	2021
Ergebnis aus der Hausbewirtschaftung (Verlust)	-210.266,95	306.025,62
Ergebnis aus der Bautätigkeit (Verlust)	-689.693,61	-120.665,76
Ergebnis des Grundstücksverkehrs (Gewinn)	2.318.961,59	2.044.310,44
Finanzergebnis (Verlust)	-148.654,32	-356.351,71
GEWINN	1.270.346,71	1.873.318,59

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 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)	2022	2021
Cash-Flow I (Netto-Geldfluss aus lfd Geschäftstätigkeit)	5.953.749,33	17.926.123,85
Cash-Flow II (Netto-Geldfluss aus der Investitionstätigkeit)	-34.796.695,74	-38.176.284,78
Cash-Flow III (Netto-Geldfluss aus der Finanzierungstätigkeit)	24.705.453,88	15.845.100,71
Veränderung Finanzmittelbestand lt. Bilanz	-4.137.492,53	-4.405.060,22

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

Auch im Jahr 2023 wird bei der Niederösterreichisches Friedenswerk GesmbH. verstärkt auf die Leerstehungsproblematik geachtet.

Durch den dramatischen Anstieg der Baupreise in den letzten Monaten haben sich die Baupreise in Frühjahr 2023 auf hohem Niveau stabilisiert. Dadurch – und vor allem auch durch das derzeit vergleichsweise hohe Zinsniveau - werden neue Projekte erschwert, das Unternehmen geht aber nach derzeitiger Einschätzung davon aus, dass das Bauvolumen das Niveau von 2022 nicht unterschreitet.

Zur Erhaltung einer kontinuierlichen Wohnbauleistung wird die Gesellschaft auch weiterhin eine vorausschauende Grundstücksbewirtschaftung betreiben.

Die wirtschaftlichen Auswirkungen der im Jahr 2023 beendeten Corona-Pandemie hatten keine nennenswerten ökonomischen Auswirkungen auf das Unternehmen. Die in diesem Zusammenhang intensivierten Bemühungen zur Digitalisierung der Unternehmensprozesse laufen weiterhin plangemäß.

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 Anlagevermögens 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. 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 ein Mahnwesen eingerichtet, welches auch die Betreibung 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 Mietenforderung Risiken für die Gesellschaft.

c) Risikoberichterstattung zu sonstigen Risiken

Das Niederösterreichischen Friedenswerk ist insbesondere in Bundesland Niederösterreich 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.

Wien, 17.07.2023



Unterschrift(en)

Bestätigungsvermerk

Bericht zum Jahresabschluss

Prüfungsurteil

Ich habe den Jahresabschluss der Niederösterreichisches Friedenswerk gemeinnützige Siedlungsgesellschaft m.b.H., Wiener Neudorf, bestehend aus der Bilanz zum 31.12.2022, 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 31.12.2022 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.

Hervorheben eines Sachverhaltes

Bezüglich der sonstigen finanziellen Verpflichtungen gemäß § 237 Abs 1 Z 2 UGB verweise ich auf die Anhangangaben unter Pkt. 2.1.6.2.

Das Prüfungsurteil ist in Bezug auf diesen Sachverhalt nicht modifiziert.

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 aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern 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 zugrundeliegenden 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, am 13.10.2023



Mag. Harald Ritter
Verbandsprüfer