

**INSTITUT FÜR DEN SOZIALEN WOHNBAU DES LANDES SÜDTIROL**  
**Horazstrasse 14 - 39100 Bozen**  
**Steuernummer 00121630214**

**Bericht des Überwachungsrates zum Jahresabschluss 2020**

**Sehr geehrte Mitglieder des Landtages!**  
**Sehr geehrte Mitglieder der Landesregierung!**

**Vorbemerkung**

Der Überwachungsrat hat im Geschäftsjahr zum 31. Dezember 2020 sowohl die von Art. 2403 und folgende ZGB vorgesehenen Funktionen als auch jene im Sinne von Art. 2409-bis ZGB ausgeübt.

Der vorliegende einheitliche Bericht enthält im Abschnitt A) den *“Bericht des unabhängigen Rechnungsprüfers im Sinne von Art. 14, D.Lgs. 27. Januar 2010, Nr.39”* und im Abschnitt B) den *“Bericht im Sinne von Art. 2429, Abs. 2, ZGB”*.

**A) Bericht des unabhängigen Rechnungsprüfers im Sinne von Art. 14, D.Lgs. 27. Januar 2010, Nr.39**

**Bericht zur Prüfung des Jahresabschlusses**

**Beurteilung**

Wir haben die Prüfung des beigelegten Jahresabschlusses des Institutes für den sozialen Wohnbau des Landes Südtirol durchgeführt, der sich aus der Bilanz zum 31. Dezember 2020, der Gewinn- und Verlustrechnung, der Kassaflussrechnung für das Geschäftsjahr 2020 und dem Anhang zusammensetzt.

Nach unserer Beurteilung vermittelt der Jahresabschluss ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage des Institutes zum 31.12.2020 sowie des Geschäftsergebnisses und des Cash-Flows für das Geschäftsjahr zum 31.12.2020 und entspricht den Vorschriften der italienischen Rechtsordnung, welche die Kriterien für seine Erstellung regeln.

***Grundlagen für die Beurteilung***

Unsere Prüfung wurde gemäß den internationalen Prüfungsstandards ISA Italia durchgeführt. Unsere Verantwortung im Sinne dieser Grundsätze ist im Abschnitt *Verantwortung des Rechnungsprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses* des vorliegenden Berichts näher erläutert. Wir sind nach Maßgabe der Normen und Grundsätze, welche in der italienischen Rechtsordnung hinsichtlich der Ethik und Unabhängigkeit bei Abschlussprüfungen anzuwenden sind, vom Institut unabhängig.

Wir sind der Auffassung, dass die im Zuge unserer Prüfungshandlungen erlangten Belege eine hinreichende und angemessene Grundlage für unser Prüfungsurteil bilden.

***Verantwortung der Verwalter und des Überwachungsrates für den Jahresabschluss***

Die Verwalter tragen die Verantwortung für die wahrheitsgetreue und korrekte Erstellung des Jahresabschlusses im Einklang mit den Vorschriften der italienischen Rechtsordnung, welche die Kriterien für seine Erstellung regeln, sowie nach Maßgabe der gesetzlichen Vorschriften auch für jenen Teil des internen Kontrollwesens, der nach ihrem Dafürhalten erforderlich ist, um die Erstellung eines Jahresabschlusses zu gewährleisten, welcher keine signifikanten falschen Darstellungen infolge von betrügerischen Handlungen oder von nicht beabsichtigten Handlungen oder Vorkommnissen enthält.

Die Verwalter tragen die Verantwortung für die Bewertung, ob das Institut in der Lage ist, seinen Geschäftsbetrieb aufrecht zu erhalten, für die korrekte Ausweisung der Voraussetzung des Going Concern im Jahresabschluss und für eine angemessene Darstellung dieser Sachverhalte. Die Verwalter gehen in der Erstellung des Jahresabschlusses von der Fortführung der Unternehmenstätigkeit aus, sofern sie nicht der Auffassung sind, dass die Voraussetzungen für eine Abwicklung des Institutes oder die Unterbrechung der wirtschaftlichen Tätigkeit vorliegen, oder dass keine realistischen Alternativen dazu vorliegen.

Der Überwachungsrat ist nach Maßgabe der gesetzlichen Bestimmungen für die Prüfung des Verfahrens verantwortlich, mit dem der Jahresabschluss erstellt wird.

### ***Verantwortung des Rechnungsprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses***

Unser Ziel ist es, eine hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, dass der Jahresabschluss in seiner Gesamtheit keine signifikanten falschen Darstellungen infolge von betrügerischen Handlungen oder von nicht beabsichtigten Handlungen oder Vorkommnissen enthält, und einen Prüfungsbericht vorzulegen, welcher unser Prüfurteil enthält. Als „hinreichende Sicherheit“ ist ein hoher Grad an Gewissheit zu verstehen, der aber dennoch nicht gewährleistet, dass eine Prüfung, die nach Maßgabe der internationalen Prüfungsstandards ISA Italia durchgeführt wurde, eventuelle signifikante falsche Darstellungen in jedem Fall erkennen kann. Falsche Darstellungen können aus betrügerischer Absicht oder aus unbeabsichtigten Handlungen oder Vorkommnissen resultieren und sind dann als signifikant zu betrachten, wenn begründet davon ausgegangen werden kann, dass sie gesondert oder in ihrer Gesamtheit in der Lage sind, die wirtschaftlichen Entscheidungen zu beeinflussen, welche von Dritten auf der Grundlage des Jahresabschlusses getroffen werden.

Im Rahmen der Prüfung, die nach Maßgabe der internationalen Prüfungsstandards ISA Italia durchgeführt wurde, haben wir eine fachmännische Beurteilung durchgeführt und über die gesamte Dauer der Prüfung hindurch eine professionelle Skepsis beibehalten. Des Weiteren:

- haben wir die Risiken für signifikante falsche Darstellungen im Jahresabschluss infolge von betrügerischen Handlungen oder von nicht beabsichtigten Handlungen oder Vorkommnissen erkannt und bewertet; wir haben Prüfungsverfahren definiert und durchgeführt, um diesen Risiken Rechnung zu tragen; wir verfügen über hinreichende und geeignete Prüfungsnachweise als Grundlage für unsere Beurteilung. Das Risiko, eine signifikante falsche Darstellung nicht zu erkennen, welche das Ergebnis von betrügerischen Handlungen ist, liegt höher als bei signifikanten falschen Darstellungen, die auf unbeabsichtigte Handlungen oder Vorkommnisse zurückzuführen sind, nachdem betrügerische Handlungen auch mit Fälschungen, geheimem Einverständnis Dritter, vorsätzlichen Unterlassungen, irreführenden Darstellungen oder einem Missbrauch des internen Kontrollsystems einhergehen können;

- haben wir ein Verständnis des internen Kontrollsystems entwickelt, das für die Zwecke der Rechnungsprüfung relevant ist, um dadurch den betrieblichen Umständen angepasste Prüfungshandlungen festzulegen, und nicht um eine Beurteilung der Effektivität des internen Kontrollwesens der Gesellschaft abzugeben;
- haben wir eine Bewertung der Angemessenheit der angewandten Bilanzierungsgrundsätze sowie der von den Verwaltern durchgeführten Schätzungen einschließlich der entsprechenden Angaben vorgenommen;
- sind wir zu einer Beurteilung der Angemessenheit der Verwendung des Fortführungsprinzips durch die Verwalter gelangt; auf der Grundlage der erhobenen Prüfungsnachweise können wir auch ein Urteil darüber abgeben, ob eine signifikante Ungewissheit im Hinblick auf Ereignisse oder Umstände besteht, welche begründete Zweifel an der Fähigkeit des Institutes zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit auslösen können. Sollte eine solche Ungewissheit vorliegen, sind wir dazu verpflichtet, in unserem Prüfbericht auf die entsprechenden Angaben im Jahresabschluss zu verweisen, oder aber, falls die betreffende Darstellung unzureichend sein sollte, diesen Umstand in unserem Prüfungsurteil darzulegen. Unsere Beurteilung stützt sich auf die Prüfungsnachweise, die wir bis zum Datum dieses Prüfberichts erlangt haben; dennoch können spätere Ereignisse oder Umstände dazu führen, dass das Institut nicht mehr als Going Concern agiert;
- haben wir die Form, die Struktur und den Inhalt des Jahresabschlusses in seiner Gesamtheit einschließlich des Anhangs (und des Berichtes des Präsidenten) bewertet und geprüft, ob der Jahresabschluss ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Geschäftsfälle und der zugrunde liegenden Ereignisse vermittelt;
- haben wir den Verantwortlichen für die *Governance* des Institutes auf jener Ebene, die von den Prüfungsstandards ISA Italia vorgesehen ist, unter anderem auch den Umfang und den Zeitrahmen sowie die relevanten Ergebnisse unserer Prüfung mitgeteilt, einschließlich etwaiger signifikanter Mängel im internen Kontrollwesen, sofern diese im Rahmen unserer Prüfungshandlungen zutage getreten sind.

## **B) Bericht zur Überwachungstätigkeit im Sinne von Art. 2429, Absatz 2 ZGB**

Unsere Tätigkeit im Laufe des Geschäftsjahres zum 31. Dezember 2020 wurde nach Maßgabe der gesetzlichen Vorschriften und der Verhaltensregeln für Überwachungsräte durchgeführt, welche vom gesamtstaatlichen Kammerrat der Wirtschaftsprüfer und Steuerberater sowie der Buchführungssachverständigen veröffentlicht wurden. Die Selbstbewertung wurde gemäß diesen Bestimmungen durchgeführt und ergab für jedes Mitglied des Überwachungsrats ein positives Ergebnis.

### **B1) Überwachungstätigkeit im Sinne von Art. 2403 und folgende ZGB**

Wir haben die Einhaltung der gesetzlichen Vorschriften, der Satzungen und des Grundsatzes der ordnungsgemäßen Verwaltung überwacht.

Wir haben an den Sitzungen des Verwaltungsrates teilgenommen und in diesem Zusammenhang auf der Grundlage der verfügbaren Informationen weder eine Verletzung der gesetzlichen Vorschriften und/oder der Satzungen feststellen können noch offensichtlich leichtfertige oder riskante Geschäftsfälle, Interessenkonflikte oder Geschäftsfälle, durch welche das Vermögen des Institutes in seiner Substanz beeinträchtigt werden könnte.

Wir haben vom Generaldirektor, im Rahmen unserer Sitzungen, Angaben über den allgemeinen Geschäftsverlauf und seine voraussichtliche Entwicklung erhalten, ebenso über die im Hinblick auf ihre Merkmale und ihren Umfang relevantesten Geschäftsfälle des Institutes. Auf der Grundlage der gewonnenen Informationen sind keine besonderen Bemerkungen erforderlich.

Im Rahmen unserer Zuständigkeit haben wir über die Angemessenheit und die Funktionsweise der Organisationsstruktur des Institutes Kenntnis erlangt und sie überwacht, wobei auch Informationen von den Verantwortlichen der Funktionsbereiche eingeholt wurden; in diesem Zusammenhang sind keine besonderen Bemerkungen erforderlich.

Es sind keine Beschwerden im Sinne von Art. 2408 ZGB eingegangen.

Im Laufe des Geschäftsjahres hat der Überwachungsrat keine von den gesetzlichen Vorschriften vorgesehenen Stellungnahmen abgegeben.

Im Zuge der Überwachungstätigkeit, wie sie oben beschrieben wurde, sind keine sonstigen relevanten Sachverhalte zutage getreten, welche im vorliegenden Bericht erwähnt werden müssten.

## **B2) Bemerkungen zum Jahresabschluss**

Der Jahresabschluss zum 31.12.2020 weist ein **Reinvermögen** von **Euro 1.376.589.425** und einen **Gewinn** in Höhe von **Euro 4.723.684** auf und entspricht den Ergebnissen der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung.

Im Jahresabschluss zum 31.12.2020 hat das Institut die beiden Sitze in der Horazstrasse Nr. 14 und in der Mailandstrasse Nr. 2, gemäß der Sonderbestimmung von Art. 110 der G.V. Nr. 104/2020, umgewandelt in Gesetz Nr. 126 vom 13.10.2020, aufgewertet.

Der Gesamtbetrag der Aufwertung wurde dabei, auf der Grundlage der von der Agentur der Einnahmen in der OMI-Datenbank für das 2. Semester 2020 veröffentlichten Bewertungen und unter Berücksichtigung des Erhaltungszustandes und des Alters der beiden Gebäude, mit dem Mindestmarktwert für Bürogebäude mit einem „normalen“ Erhaltungszustand laut OMI-Datenbank angesetzt und berechnet.

Bei der Aufwertung der genannten Sachanlagen wurden die von den Gesetzesbestimmungen vorgesehenen buchhalterischen Methoden angewandt. Mit den angewandten Aufwertungsmethoden verlängert sich die Abschreibungsdauer der Sachanlagen. Diese Verlängerung kann durchwegs im Einklang mit der restlichen Nutzungszeitdauer gesehen werden. Aufgrund den von der Geschäftsleitung erhaltenen Informationen und Gutachten, bestätigt hiermit der Überwachungsrat die Angemessenheit der bilanzierten Aufwertung der Sachanlagen.

Nach unserem Kenntnisstand sind die Verwalter in der Erstellung des Jahresabschlusses im Sinne von Art. 2423, Absatz 4, ZGB nicht von den gesetzlichen Vorschriften abgewichen.

Die Ergebnisse unserer gesetzlichen Rechnungsprüfung sind im Abschnitt A) des vorliegenden Berichts wiedergegeben.

## **B3) Bemerkungen und Vorschläge zur Genehmigung des Jahresabschlusses**

Auf der Grundlage der durchgeführten Prüfungshandlungen erteilt der Überwachungsrat ein **uneingeschränktes positives Gutachten** den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2020 in der vorgelegten Fassung zu genehmigen.

Bozen, am 28.05.2021

Der Überwachungsrat

Dr. Friedrich Mairhofer

Dr. Renate König

Dr. Ludwig Castlunger