

**ÖSTERREICHISCHER VERBAND GEMEINNÜTZIGER
BAUVEREINIGUNGEN - REVISIONSVERBAND**

Mitgliedsnummer: W-6

A U S Z U G

gemäß § 28 Abs 8 WGG aus dem **Prüfungsbericht Nr. 12.616** vom **27.02.2025** über die regelmäßige gesetzliche Prüfung des Geschäftsjahres **2023** der

Gemeinnützige Bau-, Wohnungs- und Siedlungsgenossenschaft "Krottenbach"
registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung

1. Ergebnis der Prüfung des Geschäftsjahres 2023:

Der Jahresabschluss ist unter Einbeziehung der Buchführung und des Lageberichtes geprüft und ein Bestätigungsvermerk gemäß § 274 UGB erteilt worden. Der Jahresabschluss und der Bestätigungsvermerk sind Anlagen zu diesem Auszug. (Wir weisen darauf hin, dass sich der Bestätigungsvermerk auf den Jahresabschluss und den Lagebericht bezieht. Der Lagebericht ist im gegenständlichen Dokument mangels entsprechender gesetzlicher Regelung in § 28 Abs 8 WGG nicht enthalten. Ein erstellter Lagebericht ist vom Unternehmen im Firmenbuch zu veröffentlichen.)

Die Gebarung der Vereinigung entspricht den für sie geltenden gesetzlichen Bestimmungen.

2. a) Vorstand im Zeitpunkt der Prüfung:

b) Mitglieder des Aufsichtsrates im Zeitpunkt der Prüfung:

3. Die Vereinigung verwaltete zum Bilanzstichtag 31.12.2023 insgesamt 73 Wohnungen.
4. Die Vereinigung hat im letztgeprüften Jahr und den beiden vorangegangenen Jahren keine Wohnungen fertig gestellt.

**ÖSTERREICHISCHER VERBAND GEMEINNÜTZIGER
BAUVEREINIGUNGEN - REVISIONSVERBAND**

Mitgliedsnummer: W-6

5. Eigenkapitalanteil gemäß § 7 Abs 6 WGG (Reservekapital):	1.079.993,37
--	--------------

Anlagen:

Jahresabschluss zum 31.12.2023 (Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Anhang)
Bestätigungsvermerk

Corporate-Governance-Bericht gemäß § 9b GRVO

CORPORATE GOVERNANCE BERICHT 2023



Gemeinnützige Bau-, Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft

KROTTENBACH

Reg. Genossenschaft m.b.H.

1190 Wien, Pyrker gasse 1

GESCHÄFTSJAHR 2023

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangssituation.....	3
1.1	Gesetzliche Grundlagen	3
1.2	Inkrafttreten	4
1.3	Inhalt des Berichts	4
1.4	Bekenntnis zum Corporate Governance Kodex für gemeinnützige Bauvereinigungen	4
2	Wirtschaftliche Eigentümer	5
2.1	Offenlegung wirtschaftlicher Eigentümer	5
2.2	Sorgfaltspflichten	5
2.3	Wirtschaftliche Eigentümer der Kärntner Siedlungswerk Gemeinnützigen GmbH	5
2.3.1	Angaben zum Rechtsträger	5
2.3.2	Treuhandschaften	6
3	Organe der Gesellschaften.....	6
3.1	Zusammensetzung des Aufsichtsrates	6
3.2	Zusammensetzung und Kompetenzverteilung der Geschäftsführung	7
4	Maßnahmen zur Gleichstellungsförderung von Frauen	8
4.1	Transparenz und Gleichbehandlung bei Einstufungen.....	8
4.2	Quote Mitarbeiterinnen Teilzeit.....	8
5	Externe Evaluierung.....	8

1 Ausgangssituation

1.1 Gesetzliche Grundlagen

WGG / GRVO – Gebärungsrichtlinienverordnung, Erstellung eines Corporate Governance Berichtes

§ 2b. (1) Die Geschäftsführung einer gemeinnützigen Bauvereinigung hat einen jährlichen Corporate Governance-Bericht zu erstellen und nach Genehmigung durch den Aufsichtsrat dem Revisionsverband zu übermitteln. Neben den wirtschaftlichen Eigentümern sowie der Offenlegung von Treuhandschaften sind die Zusammensetzung der Geschäftsführung und des Aufsichtsrats sowie seiner Ausschüsse und Maßnahmen zur Gleichstellungsförderung von Frauen, insbesondere in den Organen und in leitenden Positionen der Bauvereinigung, anzuführen.

(2) Der dem Revisionsverband vorzulegende Corporate Governance-Bericht ist den Auszügen gemäß § 28 Abs. 8 WGG anzuschließen.

(3) Bei Erstellung eines branchenbezogenen Corporate Governance Kodex hat ein Revisionsverband auf Grundlage des § 24 WGG iVm § 3 im Besonderen auch Empfehlungen und/oder verpflichtende Regelungen über die persönliche Zuverlässigkeit und Eignung der in der Geschäftsführung, im Aufsichtsrat, als Geschäftsführer, Prokurist oder Handlungsbevollmächtigter tätigen Personen sowie der wirtschaftlichen Eigentümer (Fit&Proper) vorzusehen.

§ 3a. (1) Nicht unter genehmigungspflichtige Rechtsgeschäfte gemäß § 9a Abs. 2 bis 3 WGG fallen

1. Rechtsgeschäfte, die innere Organisationsangelegenheiten der Bauvereinigung regeln, insbesondere Organbestellungsakte einschließlich der Beschlussfassung über die dazugehörigen Regelungen der Bezüge und Anstellungsbedingungen.

2. Rechtsgeschäfte, bei denen das angemessene Entgelt weniger als 5000 Euro erträgt, wobei dieser Betrag gemäß § 6 Abs. 2a ERVO 1994 wertgesichert und gemäß § 19a ERVO 1994 zumindest branchenintern zu veröffentlichen ist.

(2) Ein Aufsichtsratsmitglied ist bei einer Abstimmung (Beschlussfassung) über die Vornahme eines Rechtsgeschäfts zwischen ihm oder seinen nahen Angehörigen (§ 9a Abs. 4 WGG) und der Bauvereinigung bzw. ihren Gesellschaften gemäß § 7 Abs. 4 oder 4b WGG vom Stimmrecht ausgeschlossen.

(3) Eine zustimmende Beschlussfassung gemäß 9a Abs. 2 bis 3 erfordert im Rahmen einer beschlussfähigen Aufsichtsratssitzung die einstimmige Zustimmung aller Anwesenden, bei einer Abstimmung im Umlaufweg hingegen eine einstimmige Zustimmung sämtlicher Aufsichtsratsmitglieder.

(4) Für den Fall einer, nach Abschluss eines Rechtsgeschäfts gemäß § 9a Abs. 2 bis 3 WGG nachzuziehenden Beschlussfassung, können in der Satzung (§ 4 WGG) nähere Regelungen festgelegt werden.

(9) Die §§ 2 Abs. 3, 2a, 2b – ausgenommen Abs. 1 dritter Satz, 3 Abs. 1 erster Satz und 3a in der Fassung der Verordnung BGBl. II Nr. 366/2018 treten mit dem auf die Veröffentlichung im Bundesgesetzblatt folgenden Tag in Kraft, wobei sich der zeitliche Anwendungsbereich des § 2a sowie des § 3a Abs. 1 gemäß § 8 ABGB bestimmt. § 2b Abs. 1 dritter Satz in der Fassung der Verordnung BGBl. II Nr. 366/2018 tritt mit 01.07.2020 in Kraft. Ein vollständiger Corporate Governance Bericht gemäß § 2b Abs. 1 ist für Geschäftsjahre aufzustellen die nach dem 31.12.2020 beginnen.

1.2 Inkrafttreten

Jede GBV ist schon seit 2019 verpflichtet, einen Corporate Governance Bericht in einer „Lightversion“ zu erstellen. Ebenfalls für die Geschäftsjahre 2019 und 2020 unter Berücksichtigung der o.a. Regelung der GRVO § 8 (9). (Quelle: GBV intern 2/2019 zur GRVO Novelle 2018, zur Verlautbarung durch Kundmachung am 21.12.2018 BGBl II 2018/36). Für die Geschäftsjahre ab 2021 ist ein vollständiger Corporate Governance Bericht gemäß § 2b Abs. 1 zu erstellen.

1.3 Inhalt des Berichts

- a. Angabe des wirtschaftlichen Eigentümers und Offenlegung von Treuhandschaften
- b. Zusammensetzung der Geschäftsführung und des Aufsichtsrates (analog § 28 Abs 3 WGG)
- c. Mitgliedschaft der einzelnen Geschäftsführer/Vorstände in wesentlichen Funktionen anderer Unternehmen sowie deren Gesamtbezüge im Berichtsjahr
- d. Mitgliedschaft der Aufsichtsratsmitglieder in wesentlichen Funktionen anderer Unternehmen sowie deren Vergütung im Berichtsjahr
- e. Maßnahmen zur Gleichstellungsförderung von Frauen, insbesondere in Organen und leitenden Positionen (bspw. Möglichkeiten Überbrückung Karenzzeiten, Heimarbeit, Kinderbetreuung, Ausbildungsprogramme, Quotenregelungen in Satzung oder internen Richtlinien (Quelle: GBV intern 2/2019 zur GRVO Novelle 2018, zur Verlautbarung durch Kundmachung am 21.12.2018 BGBl II 2018/36).

1.4 Bekenntnis zum Corporate Governance Kodex für gemeinnützige Bauvereinigungen

Der Corporate Governance Kodex für gemeinnützige Bauvereinigungen (GBV-CGK) wurde am 3.12.2020 in der Delegiertenversammlung des Verbandes gemeinnütziger Bauvereinigungen-Revisionsverband beschlossen. Dieser enthält Grundsätze nachhaltiger und verantwortungsvoller Unternehmensführung. Der Kodex unterscheidet zwischen zwingenden Vorschriften und Empfehlungen. Es wird darauf hingewiesen, dass jedenfalls die bestehenden branchenspezifischen und fünf sonstigen gesetzlichen Bestimmungen zu beachten sind (Quelle: [www.gbv.at/Verband/Corporate Governance](http://www.gbv.at/Verband/Corporate%20Governance)).

Die KSW hat in gemeinsamer Sitzung von Vorstand und Aufsichtsrat vom 23.3.2021 die Anerkennung des Corporate Governance Kodex für gemeinnützige Bauvereinigungen (GBV-CGK) beschlossen. Dies gilt sinngemäß für alle verbundenen Unternehmen.

2 Wirtschaftliche Eigentümer

2.1 Offenlegung wirtschaftlicher Eigentümer

Das wirtschaftliche Eigentümer Registergesetz WiEReG ist am 15.01.2018 in Kraft getreten. Mit dem WiEReG wurden europäische Regelungen zur Vermeidung der Geldwäsche und Terrorismusfinanzierung für Österreich umgesetzt. Bei der Kärntner Siedlungswerk Gemeinnützigen Gesellschaft mbH wurde die Eintragung gemäß §9 Abs. 5 WiEReG beim Bundesministerium für Finanzen durchgeführt.

2.2 Sorgfaltspflichten

Sorgfaltspflichten treffen den Rechtsträger und seine Organe und umfassen die Pflicht zur

- Feststellung der Identität der KSW Kärntner Siedlungswerk Gemeinnützige GmbH
- Überprüfung der Identität der KSW Kärntner Siedlungswerk Gemeinnützige GmbH
- Analyse und Verständnis der Eigentums- und Kontrollstruktur (über alle Beteiligungsebenen in Konzernen oder Gruppen)
- Vorlage beweiskräftiger Unterlagen
- Kooperation bei der Erfüllung dieser Sorgfaltspflichten (diese obliegt den rechtlichen und wirtschaftlichen Eigentümern)
- Aufbewahrung der WE-Dokumentation zumindest 5 Jahre nach der Beendigung des WE

2.3 Wirtschaftliche Eigentümer der Kärntner Siedlungswerk Gemeinnützigen Gesellschaft mbH

2.3.1 Angaben zum Rechtsträger

Name:	Gemeinnützige Bau- Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft Krottenbach reg. Genossenschaft m.b.H.
Rechtsform:	reg. Genossenschaft m. b. H.
Geschäftsadresse:	Pyrkergasse 1, 1190 Wien
Bestandszeitraum:	seit 1957
Stammzahl:	096142k
Stammregister:	Landesgericht Wien

Direkte wirtschaftliche Eigentümer:

Name:
Geburtsdatum:
Staatsbürgerschaft:
Adresse:

Name:
Geburtsdatum:
Staatsbürgerschaft:
Adresse:

Name:
Geburtsdatum:
Staatsbürgerschaft:
Adresse:

Name:
Geburtsdatum:
Staatsbürgerschaft:
Adresse:

2.3.2 Treuhandschaften

Es bestehen keine Treuhandschaften.

3 Organe der Gesellschaften

3.1 Zusammensetzung des Aufsichtsrates

Im Geschäftsjahr waren folgende Personen als Aufsichtsräte tätig:

Bis 27.09.2023:

Seite 27.09.2023

Geschäftsordnung für den Aufsichtsrat im Gesellschaftsvertrag:

Regelt sämtliche Rechte und Pflichten durch die Vorschriften der zuständigen Gesetze und der Satzung. Letzte Fassung September 2018.

Vergütung des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat ist ehrenamtlich tätig.

3.2 Zusammensetzung und Kompetenzverteilung der Geschäftsführung

Obmann:

Vorstand:

Vorstand:

Derzeit bestehen folgende Mandate der Geschäftsführungsmitglieder in wesentlichen Funktionen anderer Unternehmen, die nicht in den Konzernabschluss einbezogen sind¹:

ÖSW-Öko Soziales Wohnen-Wohnungsbesitz- gesellschaft m.b.H.	Geschäftsführung
„Neusiedler“ Gemeinnützige Bau-, Wohnungs- und Siedlungsgenossenschaft, registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung	Vorstand
Bau- Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft Kirchberg am Wagram gemeinnützige Gesellschaft m.b.H.	Geschäftsführer
Gesellschaft zur Förderung des Wohnbaus GmbH	Geschäftsführer
Kärntner Siedlungswerk Gemeinnützige Gesellschaft mit beschränkter Haftung	Geschäftsführer
WPS Errichtungs- und Verwertungsges. m.b.H.	Geschäftsführer
Drau Wohnbau Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft mbH	Geschäftsführer
KWG Kärntner Wohnungs- und Baubetreuungs GmbH	Geschäftsführer
ÖSW Wohnbauvereinigung Gemeinnützige Gesellschaft m.b.H.	Aufsichtsrat

¹ weder vollkonsolidierte Unternehmen noch assoziierte Unternehmen

Vergütung der Geschäftsführung

Die Angaben zur Vergütung der Geschäftsführung sind im Jahresabschluss abgebildet.

4 Maßnahmen zur Gleichstellungsförderung von Frauen

4.1 Transparenz und Gleichbehandlung bei Einstufungen

Bei der Neuaufnahme von Mitarbeiter:innen erfolgt hinsichtlich der Geschlechter eine absolute Gleichbehandlung bei der Einstufung. Die zugrundeliegende Gehaltstafel des Kollektivvertrages wird ausschließlich nach der geplanten Tätigkeit herangezogen.

4.2 Quote Mitarbeiterinnen Teilzeit

Die Genossenschaft beschäftigt derzeit keine Mitarbeiter:innen.

5 Externe Evaluierung

Der GBV-CGK sieht eine regelmäßige externe Evaluierung zur Einhaltung durch das Unternehmen vor. Die Prüfung erfolgt durch den „Österreichischen Verband – Gemeinnütziger Bauvereinigungen – Revisionsverband“, der im Zuge der Jahresabschlussprüfung für das Geschäftsjahr 2023 diese Evaluierung vornimmt.

17. 12. 2024

**Gemeinnützigen Bau-, Wohnungs- und
Siedlungsgenossenschaft
„Krottenbach“
reg. Genossenschaft mit beschränkter
Haftung
1190 Wien, Hutweidengasse 35/7/3**

J A H R E S A B S C H L U S S

samt Lagebericht

ZUM 31.12.2023

INHALTSVERZEICHNIS

	<u>Seite</u>
Bilanz zum 31.12.2023	3
Gewinn- und Verlustrechnung 2023	4
<u>Anhang</u>	
1) Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	6
2) Erläuterungen der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung	8
3) sonstige Angaben	14
Lagebericht	16
<u>Anlage 1</u>	
Entwicklung des Anlagevermögens	
<u>Anlage 2</u>	
Entwicklung der Gewinnrücklagen	

Bilanz zum 31.12.2023

AKTIVA

	2023 €	2022 €
A. ANLAGEVERMÖGEN		
I. Sachanlagen		
1. Wohngebäude	603.814,53	612.220,71
2. unternehmenseigenes Miteigentum	2.441.709,31	2.466.357,98
3. nicht abgerechnete Bauten	3.078.394,94	3.107.654,47
	<u>6.123.918,78</u>	<u>6.186.233,16</u>
II. Finanzanlagen		
1. Wertpapiere (Wertrechte) des Anlagevermögens	503.879,29	503.879,29
	<u>503.879,29</u>	<u>503.879,29</u>
	6.627.798,07	6.690.112,45
B. UMLAUFVERMÖGEN		
I. Forderungen und Verrechnungen		
1. Forderungen aus der Hausbewirtschaftung	3.998,11	1.750,55
davon Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	0,00	0,00
2. Verrechnung aus der Hausbewirtschaftung	104,46	4.442,63
davon Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	0,00	0,00
3. Forderungen aus der Betreuungstätigkeit	17.167,39	16.022,97
davon Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	0,00	0,00
4. sonstige Forderungen	6.900,04	31.631,15
davon Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	0,00	0,00
	<u>28.170,00</u>	<u>53.847,30</u>
II. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	1.139.001,91	1.020.269,76
	<u>1.167.171,91</u>	<u>1.074.117,06</u>
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		
1. Sonderposten gem. § 39 Abs.28 WGG	0,00	0,00
2. sonstige	31.653,52	32.064,60
SUMME AKTIVA	<u>7.826.623,50</u>	<u>7.796.294,11</u>

PASSIVA

	2023 €	2022 €
A. EIGENKAPITAL		
I. Gesamtnennbetrag der Geschäftsanteile	14.564,00	14.476,00
II. Gewinnrücklage		
1. satzungsmäßige Rücklage	41.121,44	41.121,44
2. zweckgebundene Rücklage	2.466.486,14	2.471.923,91
3. andere Rücklagen	952.532,06	922.018,80
	<u>3.460.139,64</u>	<u>3.435.064,15</u>
III. Bilanzgewinn	70.985,82	70.985,82
davon Gewinnvortrag	70.985,82	34.742,53
	<u>3.545.689,46</u>	<u>3.520.525,97</u>
B. RÜCKSTELLUNGEN		
1. Rückstellungen für Abfertigungen	14.333,48	14.102,97
2. sonstige Rückstellungen	39.491,30	38.846,30
	<u>53.824,78</u>	<u>52.949,27</u>
C. VERBINDLICHKEITEN		
1. Darlehen zur Baukostenfinanzierung	2.031.618,29	2.081.437,43
davon Restlaufzeit von bis zu einem Jahr	39.231,28	85.520,51
davon Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	1.992.387,01	1.995.916,92
2. Finanzierungsbeiträge der Wohnungswerber	1.588.178,59	1.607.248,24
davon Restlaufzeit von bis zu einem Jahr	18.632,09	18.658,57
davon Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	1.569.546,50	1.588.589,67
3. Kautionen	2.233,36	2.233,36
davon Restlaufzeit von bis zu einem Jahr	0,00	2.233,36
davon Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	2.233,36	0,00
4. Verbindlichkeiten aus der Hausbewirtschaftung	534.514,98	425.770,99
davon Restlaufzeit von bis zu einem Jahr	0,00	425.770,99
davon Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	534.514,98	0,00
5. Verrechnung aus der Hausbewirtschaftung	24.237,30	33.954,36
davon Restlaufzeit von bis zu einem Jahr	24.237,30	33.954,36
6. sonstige Verbindlichkeiten	46.326,74	72.174,49
davon Restlaufzeit von bis zu einem Jahr	46.326,74	72.174,49
davon Steuern	4.351,94	0,00
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit	464,44	430,62
	<u>4.227.109,26</u>	<u>4.222.818,87</u>
Summe Restlaufzeiten bis zu einem Jahr	128.427,41	638.312,28
Summe Restlaufzeiten mehr als ein Jahr	4.098.681,85	3.584.506,59
SUMME PASSIVA	<u>7.826.623,50</u>	<u>7.796.294,11</u>

Gewinn und Verlustrechnung zum 31.12.2023

	2023	2022
1. Umsatzerlöse		
a) Mieten	537.440,85	480.328,13
b) Verwohnung der Finanzierungsbeiträge	18.632,09	18.554,98
c) aus der Betreuungstätigkeit	15.606,72	14.566,34
d) aus sonstigen Betriebsleistungen	0,00	16,00
	571.679,66	513.465,45
2. sonstige betriebliche Erträge		
a) Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	460,20	0,00
b) Erträge aus der Verrechnung Hausbewirtschaftung	22.610,00	18.217,58
c) übrige	0,00	0,00
	23.070,20	18.217,58
3. verrechenbare Kapitalkosten	-61.632,92	-25.264,63
4. Instandhaltungskosten	-50.114,12	-41.926,34
5. Personalaufwand		
a) Aufwendungen für Abfertigungen	0,00	-212,26
b) Kosten der Organe	-11.322,07	-6.210,00
	-11.322,07	-6.422,26
6. Abschreibungen auf Sachanlagen	-62.270,07	-62.270,07
7. Betriebskosten	-205.728,42	-193.052,91
8. sonstige betriebliche Aufwendungen		
a) Aufwendungen aus der Verrechnung Hausbewirtschaftung	-145.616,88	-131.980,43
b) sonstiger Verwaltungsaufwand	-31.716,58	-18.809,86
c) übrige	-1,86	-22,93
	-177.335,32	-150.813,22
9. Zwischensumme 1-8	26.346,94	51.933,60
10. Erträge aus anderen Wertpapieren	1.056,94	2.000,17
11. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	249,78	88,18
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-2.578,17	-1.173,74
13. Zwischensumme 10 - 12	-1.271,45	914,61
14. Ergebnis vor Steuern/Ergebnis nach Steuern	25.075,49	52.848,21
15. Jahresüberschuss	25.075,49	52.848,21
16. Zuweisung zu Gewinnrücklagen	-25.075,49	-16.604,92
17. Gewinnvortrag	70.985,82	34.742,53
18. Bilanzgewinn	70.985,82	70.985,82

Anhang des Jahresabschlusses 2023

der

Gemeinnützigen Bau-, Wohnungs- und
Siedlungsgenossenschaft
„Krottenbach“
reg. Genossenschaft mit beschränkter
Haftung

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 Posten 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 geringwertigen Vermögensgegenstände bis zu einem Wert von € 1.000,00 wurden im Zugangsjahr voll abgeschrieben.

Die planmäßigen Abschreibungen der Bauten wurden linear der voraussichtlichen Nutzungsdauer entsprechend vorgenommen und werden iHv 1 % der um die Zuschüsse verminderten Herstellungskosten berechnet.

Den bereits bezogenen jedoch noch nicht abgerechneten Bauten wurden für die Berechnung der planmäßigen Abschreibung die voraussichtlichen Baukosten zu Grunde gelegt. Eine Aufrollung der Abschreibung erfolgt erst bei Endabrechnung.

Die Betriebs- und Geschäftsausstattung ist zur Gänze abgeschrieben.

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 zugeordnete Fremdkapitalzinsen und ähnliche Aufwendungen als Herstellungskosten aktiviert, soweit sie auf den Zeitraum der Herstellung entfallen. Bezüglich der Zahlenangaben wird auf Pkt. 2.1.1.2. verwiesen.

Nicht rückzahlbare Zuschüsse zur Herstellung von Wirtschaftsgütern des Anlagevermögens werden von den Herstellungskosten abgesetzt und nicht als Passivposten ausgewiesen. Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden keine Zuschüsse zu verzeichnen.

1.3. Finanzanlagen

Wertrechte des Anlagevermögens wurden zu den Anschaffungskosten bzw. niedrigeren Börsenkursen zum Bilanzstichtag bewertet.

1.4. 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.

1.5. Aktive Rechnungsabgrenzungsposten

Die Rechnungsabgrenzungsposten betreffen vor allem die Indexierung der Finanzierungsbeiträge zum 31.12.2000 (Sonderposten gemäß § 39 Abs. 28 WGG). Dieser Rechnungsabgrenzungsposten hat den Charakter einer gesetzlich angeordneten Bilanzierungshilfe und wird grundsätzlich mit 1 % des zum 31.12.2000 erfassten Aufwertungsbetrages (analog zu den entsprechenden Finanzierungsbeiträgen) aufgelöst.

1.6. zweckgebundene Rücklage für Kostendeckung

Die Differenz zwischen der Abschreibung der Baukosten und der Tilgung der Baudarlehen wird den Sonstigen Rücklagen zugeführt bzw. entnommen. Ebenso wird die Differenz zwischen der Abschreibung und der Verwöhnung der Baukostenfinanzierungsbeiträge gegen zweckgebundene Rücklage gebucht, soweit eine solche besteht.

1.7. Rückstellungen

Sind mit dem Erfüllungsbetrag angesetzt, der bestmöglich geschätzt wurde.

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

Aufgrund der Abrechnung der Hausbesorgerabfertigung mit dem letzten verbliebenen Hausbesorger im Jänner 2024 wurde auf die Einholung der versicherungsmathematischen Gutachten verzichtet.

Die Abfertigungsrückstellungen wurden im Vorjahr nach anerkannten versicherungsmathematischen Grundsätzen auf Basis eines Rechnungszinssatzes von 3,95% und einem Gehaltstrend von 3,08% ermittelt. Als Pensionsalters wurde das früheste mögliche Anfallsalter für die Alterspension gemäß dem Pensionsharmonisierungsgesetz unter Berücksichtigung der Übergangsregelung der Berechnung zugrunde gelegt. Ein Fluktuationsabschlag wurde nicht berücksichtigt

1.8. Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten wurden mit dem Erfüllungsbetrag angesetzt.

Die Verwöhnung der Grundstücks- und Baukostenbeiträge wird mit 1 % p.a. vorgenommen. Die Verwöhnung der Grundkostenfinanzierungsbeiträge wird als Gewinn ausgewiesen

1.9. Gewinnverwendungsvorschlag

Mangels verteilbaren Jahresgewinn entfällt der Gewinnverwendungsvorschlag

1.10. Vorgänge von besonderer Bedeutung nach dem Schluss des Geschäftsjahres

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

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. (Siehe Anlagenspiegel)

2.1.1.2. Aktivierter Zinsen und ähnliche Aufwendungen

In den Herstellungskosten der selbst erstellten Anlagen sind im laufenden Geschäftsjahr Zinsen in Höhe von € 0,00 (Vorjahr € 0,00) aktiviert worden.

2.1.1.3. Mietwohnungen mit Kaufoption

Im Anlagevermögen (Posten „Unternehmenseigenes Miteigentum“) sind insgesamt 27 (Vorjahr: 27) Mietwohnungen mit Kaufoption gemäß § 15 c WGG mit einem Buchwert von insgesamt € 2.441.709,31 (Vorjahr: € 2.466.357,98) enthalten. Bei diesen Wohnungen können die Mieter nach Ablauf von 10 höchstens aber 15 Jahren bzw. aufgrund der Novellierung des WGGs im Jahr 2019 (ab 01.08.2019)

nach 5-jähriger, höchstens aber 20-jähriger Mietdauer (längstens jedoch bis zum Ablauf des 30. Jahres ab Erstbezug) einen Antrag auf nachträgliche Übertragung in das Wohnungseigentum stellen.

2.1.2. Umlaufvermögen

2.1.2. 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.

Die Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände sind aus dem beigelegten Fristigkeitspiegel zu erkennen

Aufgliederung:

Forderungsspiegel zum 31.12.2023

Bezeichnung der Forderung		lt. Bilanz	davon Restlaufzeit bis zu 1 Jahr	davon Restlaufzeit mehr als 1 Jahr	davon wechselfähig verbrief	abgezogene Wertberichtigung
1. Forderungen aus der Hausbewirtschaftung	2023	3.998,11	3.998,11	-		
	Vorjahr	1.750,55	1.750,55	-		
2. Verrechnung aus der Hausbewirtschaftung	2023	104,46	104,46	-		
	Vorjahr	4.442,63	4.442,63	-		
3. Forderungen aus der Betreuungstätigkeit	2023	17.167,39	17.167,39	-		
	Vorjahr	16.022,97	16.022,97	-		
4. sonstige Forderungen	2023	6.900,04	6.900,04	-		
	Vorjahr	31.631,15	31.631,15	-		
Summe 2023		28.170,00	28.170,00			
Summe Vorjahr		53.847,30	53.847,30			

2.1.3. Eigenkapital

2.1.3.1. Pflichtangaben bei Genossenschaften

Entwicklung des Mitgliederstandes, der Geschäftsanteile und der darauf entfallenden Haftsummen:

	Mitglieder	Geschäftsanteile	Haftsummen
Stand 1.1.2023	276	14.476	28.952,00
Zugang	4	88	176,00
Abgang	0	0	0,00
Stand 31.12.2023	280	14.564	29.128,00

2.1.4. zweckgebundene Rücklage für Kostendeckung

Die Angaben zur Entwicklung der zweckgebundenen Rücklagen sind im Rücklagenspiegel (Beilage) ersichtlich (aufgrund des nicht ausreichenden Jahresüberschusses konnte die zweckgebundene Rücklage nicht in voller Höhe dotiert werden im Betrag von € 4.229,27 ist in Folgejahr nachzuholen und schmälert dann den Bilanzgewinn).

2.1.5. Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen betreffen mit € 39.491,30 (Vorjahr € 38.846,30) davon Vorsorgen für Prüfungskosten € 23.000,00 (Vorjahr € 23.000,00) und sonstige Rückstellungen € 16.491,30 (Vorjahr € 15.846,30).

2.1.5.1. latente Steuern

Steuerabgrenzungen nach § 238 Abs. 1 iVm § 198 Abs. 9 UGB waren nicht erforderlich.

2.1.6. Verbindlichkeiten

Die Fristigkeiten und Zusammensetzung sind aus dem beigelegten Verbindlichkeitspiegel zu erkennen.

Aufgliederung:

Verbindlichkeitspiegel zum 31.12.2023

Bezeichnung der Verbindlichkeit	lt. Bilanz		davon Restlaufzeit bis zu 1 Jahr	davon Restlaufzeit mehr als 1 Jahr	davon Restlaufzeit von mehr als 5 Jahren
1. Darlehen zur Baukostenfinanzierung	2023 Vorjahr	2.031.618,29 2.081.437,43	39.231,28 85.520,51	1.992.387,01 1.995.916,92	1.826.102,80 1.762.288,68
2. Finanzierungsbeiträge der Wohnungswerber	2023 Vorjahr	1.588.178,59 1.607.248,24	18.632,09 18.658,57	1.569.546,50 1.588.589,67	1.495.018,14 1.513.955,39
3. Darlehen sonstiger Art	2023 Vorjahr	- -	- -	- -	- -
4. Verbindlichkeiten aus dem Grundstücksverkehr	2023 Vorjahr	- -	- -	- -	- -
5. Verbindlichkeiten aus Bauverträgen	2023 Vorjahr	- -	- -	- -	- -
6. Kautionen	2023 Vorjahr	2.233,36 2.233,36	- 2.233,36	2.233,36 -	- -
7. Verbindlichkeiten aus der Hausbewirtschaftung	2023 Vorjahr	534.514,98 425.770,99	- 425.770,99	534.514,98 -	- -
8. Verrechnung aus der Hausbewirtschaftung	2023 Vorjahr	24.237,30 33.954,36	24.237,30 33.954,36	- -	- -
9. sonstige Verbindlichkeiten	2023 Vorjahr	46.326,74 72.174,49	46.326,74 72.174,49	- -	- -
gesamt laufendes Jahr		4.227.109,26	128.427,41	4.098.681,85	3.321.120,94
gesamt Vorjahr		4.222.818,87	638.312,28	3.584.506,59	3.276.244,07

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

		Art der dinglichen Sicherung	Betrag in T€
Darlehen zur Baukostenfinanzierung	2023 Vorjahr	Pfandrecht Pfandrecht	2.032 2.081
gesamt laufendes Jahr			2.032
gesamt Vorjahr			2.081

2.1.6.1 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.

Verpflichtungen aus Nutzungen von in der Bilanz nicht ausgewiesen Sachanlagen (Leasingverträge) 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 Genossenschaft mit nahestehenden Unternehmen und Personen

Geschäfte mit nahestehenden Unternehmen und Personen wurden 2023 zu marktüblichen Konditionen getätigt.

Anlagenposition		Anschaffungs- und Herstellkosten				kum Abschreibung/WB							Buchwert 31.12.2023
		Anschaffungskosten	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	Stand	Stand	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	Abschreibung	Stand	
		Herstellungskosten 01.01.2023				31.12.2023	01.01.2023		Korr. VJ		des Geschäftsjahres	31.12.2023	
I. SACHANLAGEN													
1. unbebaute Grundstücke	GK	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2. Wohngebäude	GK	85.433,29	0,00	0,00	0,00	85.433,29	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	85.433,29
	BK	1.044.530,50	0,00	0,00	0,00	1.044.530,50	-517.743,08	0,00	0,00	0,00	-8.406,18	-526.149,26	518.381,24
3. unternehmenseigenes Miteigentum	GK	549.479,77	0,00	0,00	0,00	549.479,77	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	549.479,77
	BK	2.467.380,22	0,00	0,00	0,00	2.467.380,22	-550.502,01	0,00	0,00	0,00	-24.648,67	-575.150,68	1.892.229,54
	San	0,00				0,00	0,00				0,00	0,00	0,00
4. sonstige Gebäude	GK	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	BK	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
5. nicht abgerechnete Bauten	GK	371.888,28	0,00	0,00	0,00	371.888,28	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	371.888,28
	BK	2.925.794,66	0,00	0,00	0,00	2.925.794,66	-190.028,47	0,00	0,00	0,00	-29.259,53	-219.288,00	2.706.506,66
6. Bauvorbereitungskosten	BK	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
7. Betriebs- und Geschäfts- ausstattung	BGA	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Summe	GK	1.006.801,34	0,00	0,00	0,00	1.006.801,34	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.006.801,34
Summe	BK	6.437.705,38	0,00	0,00	0,00	6.437.705,38	-1.258.273,56	0,00	0,00	0,00	-62.314,38	-1.320.587,94	5.117.117,44
Summe	BGA	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Summe Sachanlagen		7.444.506,72	0,00	0,00	0,00	7.444.506,72	-1.258.273,56	0,00	0,00	0,00	-62.314,38	-1.320.587,94	6.123.918,78
II. FINANZANLAGEN													
1. Wertpapiere		503.879,29	0,00	0,00	0,00	503.879,29	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	503.879,29
		7.948.386,01	0,00	0,00	0,00	7.948.386,01	-1.258.273,56	0,00	0,00	0,00	-62.314,38	-1.320.587,94	6.627.798,07

GEWINNRÜCKLAGENSPIEGEL ZUM 31.12.2023

Posten	Stand 1.1.2023		erfolgsneutrale Umbuchungen	Zwischensumme	Zuweisung zweckgebundene Rücklage für Kostendeckung		Auflösung zweckgebundene Rücklage für Kostendeckung				erfolgswirksame Bewegungen außerhalb der zweckgebundenen Rücklage	Stand 31.12.2023
					Zuweisung Mehrtilgung	Auflösung Mindertilgung	Zuweisung Mindertilgung	Auflösung Mehrtilgung	Auflösung abgegangene Anlagen	Summe Rücklagenbewegungen		
Gewinnrücklagen												
1. satzungsmäßige	+41.121,44		+0,00	+41.121,44	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+41.121,44
Vorjahr	+41.121,44		+0,00	+41.121,44	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+41.121,44
2. zweckgebundene Rücklage für Kostendeckung: (+) Mehrtilgung/(-) Mindertilgung												
Mehrtilgung	+2.471.923,91		+0,00	+2.471.923,91	+24.087,11	+0,00	+0,00	-29.524,88	+0,00	-5.437,77	+0,00	+2.466.486,14
Vorjahr	+2.455.318,99		+0,00	+2.455.318,99	+46.129,80	+0,00	+0,00	-29.524,88	+	+16.604,92	+0,00	+2.471.923,91
Mindertilgung	+0,00		+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00
Vorjahr	+0,00		+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00
Mehrverwöhnung	+0,00		+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00
Vorjahr	+0,00		+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00
2.	+2.471.923,91		+0,00	+2.471.923,91	+24.087,11	+0,00	+0,00	-29.524,88	+0,00	-5.437,77	+0,00	+2.466.486,14
Vorjahr	+2.455.318,99		+0,00	+2.455.318,99	+46.129,80	+0,00	+0,00	-29.524,88	+0,00	+16.604,92	+0,00	+2.471.923,91
3. andere	+922.018,80	(1)	+0,00	+922.018,80	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	-4.229,27	-4.229,27	+34.742,53	+952.532,06
Vorjahr	+921.996,80	(1)	+0,00	+921.996,80	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+22,00	+22,00	+922.018,80
Gewinnrücklagen	+3.435.064,15	(3)	+0,00	+3.435.064,15	+24.087,11	+0,00	+0,00	-29.524,88	-4.229,27	-9.667,04	+34.742,53	+3.460.139,64
Vorjahr	+3.418.437,23		+0,00	+3.418.437,23	Zuweisung (-) / Auflösung (+) Gewinnrücklagen laut Gewinn- und Verlustrechnung					+16.626,92	+22,00	+3.435.064,15
										Vorjahr		
Bilanzgewinn	+70.985,82		+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+70.985,82
Vorjahr	+34.742,53		+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+36.243,29	+70.985,82

2.2. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

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

Tätigkeitsbereich	Geschäftsjahr	Vorjahr
Hausbewirtschaftung	571.679,66	513.465,45
Bautätigkeit	0,00	0,00
Grundstücksverkehr	0,00	0,00
Großinstandsetzung	0,00	0,00
gesamt	571.679,66	513.465,45

Zusätzlich wird auf die Gliederung der Umsatzerlöse in der Gewinn- und Verlustrechnung verwiesen.

Die Umsätze wurden zur Gänze in Österreich erwirtschaftet.

2.2.1. Auflösung und Zuweisung sonstiger Rücklagen

Siehe hierzu unter Kapitel 2.1.3.2.

2.2.2. Aufwendungen für den Abschlussprüfer

Das auf das Geschäftsjahr entfallenden Honorar für die Prüfung des Jahresabschlusses und der Gebarung beträgt laut Rückstellungen € 17.672,85 (Vorjahr: € 8.000,00). Dieses Honorar wird 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 € 458,28 (Vorjahr: € 824,68) an den Revisionsverband geleistet, diese betreffen überwiegend den Verbandsbeitrag (Mitgliedsbeitrag). Honorare für andere Bestätigungsleistungen und Steuerberaterleistungen wurden an den Revisionsverband nicht bezahlt.

3. SONSTIGE ANGABEN

3.1. Antrag zur Ergebnisverwendung

Der Vorstand ersucht den Aufsichtsrat, dem Jahresabschluss 2023 sowie der vorgeschlagenen Verwendung des Bilanzgewinnes seine Zustimmung zu erteilen und der Generalversammlung zu empfehlen, die entsprechenden Beschlüsse zu fassen.

3.2. Vorgänge von besonderer Bedeutung nach dem Schluss des Geschäftsjahres

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

3.1. Organe und Arbeitnehmer der Genossenschaft

Im Geschäftsjahr oblag die Geschäftsführung dem Vorstand:

Der Vorstand erhielt für die Tätigkeit im Geschäftsjahr 2023 Bezüge in Höhe von insgesamt € 11.322,07 (Vorjahr € 6.210,00).

An ehemalige Mitglieder des Vorstandes bzw. deren Hinterbliebene wurden keine Ruhebezüge ausbezahlt.

An Mitglieder des Vorstandes und des Aufsichtsrates wurden keine Vorschüsse und Kredite gewährt.

Im Geschäftsjahr waren folgende Personen als Aufsichtsräte tätig:

An Aufsichtsratsmitglieder wurden keine Bezüge (Vorjahr:keine) bezahlt.

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

	Geschäftsjahr	Vorjahr
Arbeiter (inkl. Hausbesorger)	1	1
Angestellte	0	0
Gesamt	1	1

3.2. Sonstige Erläuterungen

Aufgrund der Abrechnung der Hausbesorgerabfertigung mit dem letzten verbliebenen Hausbesorger im Jänner 2024 wurde auf die Einholung der versicherungsmathematischen Gutachten verzichtet.

Wien, 30.09.2024

Der Vorstand:

Bestätigungsvermerk

Bericht zum Jahresabschluss

Prüfungsurteil

Ich habe den Jahresabschluss der Gemeinnützige Bau-, Wohnungs- und Siedlungsgenossenschaft "Krottenbach" registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung, Wien, bestehend aus der Bilanz zum 31.12.2023, 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 31.12.2023 sowie der Ertragslage der Genossenschaft 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 Genossenschaft 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 Aufsichtsrates 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 Genossenschaft 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 Genossenschaft 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 Genossenschaft zu liquidieren oder die Unternehmenstätigkeit einzustellen, oder haben keine realistische Alternative dazu.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses der Genossenschaft.

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 bedeutsamen 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 Genossenschaft 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 Genossenschaft 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 Genossenschaft 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 tauschte 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

Ansichts der bei der Prüfung des Jahresabschlusses gewonnenen Erkenntnisse und des gewonnenen Verständnisses über die Genossenschaft und ihr Umfeld wurden wesentliche fehlerhafte Angaben im Lagebericht nicht festgestellt.

Wien, 27.02.2025