

**ÖSTERREICHISCHER VERBAND GEMEINNÜTZIGER
BAUVEREINIGUNGEN - REVISIONSVERBAND**

Mitgliedsnummer: W-14

A U S Z U G

gemäß § 28 Abs 8 WGG aus dem **Prüfungsbericht Nr. 12.576 vom 20.12.2024** über die regelmäßige gesetzliche Prüfung des Geschäftsjahres 2023 der

**Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgenossenschaft SIEDLUNGSUNION
registrierte Genossenschaft m.b.H.**

**Mergenthalerplatz 10
1220 Wien**

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) Mitglieder des Vorstandes im Zeitpunkt der Prüfung:

-

b) Mitglieder des Aufsichtsrates im Zeitpunkt der Prüfung:

3. Die Vereinigung verwaltete zum Bilanzstichtag 31.12.2023 insgesamt 6.659 Wohnungen.

**ÖSTERREICHISCHER VERBAND GEMEINNÜTZIGER
BAUVEREINIGUNGEN - REVISIONSVERBAND**

Mitgliedsnummer: W-14

4. Die Vereinigung hat im letztgeprüften Jahr und den beiden vorangegangenen Jahren folgende Zahl von Wohnungen fertig gestellt:

2021:	33
2022:	68
2023:	507

5. Eigenkapitalanteil gemäß § 7 Abs 6 WGG 0,00
(Reservekapital):

Anlagen:

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

Corporate-Governance-Bericht gemäß § 2b GRVO

Corporate Governance Bericht der SIEDLUNGSUNION für das Geschäftsjahr 2023

1. Ausgangssituation

1.1. Gesetzliche Grundlagen

WGG / GRVO – Gebarungsrichtlinienverordnung-Novelle 2021, Erstellung eines CG-Berichtes

§ 2b.

(1) Der Vorstand 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 des Vorstandes 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 im Vorstand, im Aufsichtsrat, oder als Prokurist tätigen Personen sowie der wirtschaftlichen Eigentümer (Fit&Proper) vorzusehen.

§ 3.

(1) Organwalter, Prokuristen oder Handlungsbevollmächtigte einer Bauvereinigung haben über geordnete wirtschaftliche Verhältnisse zu verfügen. Es dürfen keine Zweifel an ihrer persönlichen Aufrichtigkeit, zeitlichen Verfügbarkeit und Unvoreingenommenheit sowie fachlichen Eignung bestehen. Diese Bestimmung ist sinngemäß auch für die Eigentümer von Bauvereinigungen anzuwenden.

(2) Die geschäftliche Zuverlässigkeit von Organwaltern, von Prokuristen oder Handlungsbevollmächtigten ist jedenfalls nicht anzunehmen, wenn eine solche Person:

1. wegen eines Finanzvergehens von einem Gericht rechtskräftig verurteilt und die Verurteilung nicht getilgt worden ist oder
2. aufgrund eines der in § 13 Abs. 1 Z 1 Gewerbeordnung, BGBI. Nr. 194/1994, angeführten Tatbestände von der Ausübung eines Gewerbes ausgeschlossen ist.

(3) Die fachliche Eignung erscheint jedenfalls als gegeben, wenn eine abgeschlossene einschlägige Fachausbildung, die auch die Vermittlung kaufmännischer Kenntnisse umfasst, oder eine langjährige, einschlägige berufliche Tätigkeit nachgewiesen ist. Dabei sind insbesondere die erworbenen Fähigkeiten und gewonnenen Erfahrungen zu beachten.

(4) Eine zuvor ausgeübte Tätigkeit im Rahmen der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft lässt grundsätzlich eine besondere fachliche Eignung vermuten, andererseits wird ein besonderes Augenmerk auf eine bisher ordnungsmäßige Aufgabenerfüllung zu legen sein.

(5) Der Revisionsverband hat geeignete Maßnahmen anzubieten, wonach insbesondere die mit einer Organwalterschaft betrauten Personen, zur Gewährleistung einer ordnungsmäßigen Geschäftsführung laufend weitergebildet werden. Als solche Maßnahmen kommen vor allem Lehrveranstaltungen, wie Kurse, Seminare oder Vorträge, die Auflage von Lehrbehelfen oder das Ermöglichen praxisbezogener Schulungen in Betracht.

§ 3a.

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

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

- Rechtsgeschäfte, bei denen das angemessene Entgelt weniger als 6.195,00 Euro beträgt,
2. 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 nachzuholenden Beschlussfassung, können in der Satzung (§ 4 WGG) nähere Regelungen festgelegt werden.

1.2. Inkrafttreten

Jede GBV ist ab 2019 verpflichtet gewesen einen Corporate Governance Bericht in einer "Lightversion" zu erstellen. Für die Geschäftsjahre beginnend nach dem 31.12.2020 ist ein vollständiger Corporate Governance Bericht zu erstellen

1.3. Bekenntnis zum Corporate Governance Kodex der gemeinnützigen Bauvereinigungen

Die SIEDLUNGSUNION Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgenossenschaft m.b.H. hat in der Generalversammlung am 31.08.2021 den einstimmigen Beschluss gefasst den Corporate Governance Kodex für gemeinnützige Bauvereinigungen anzuerkennen. Gleich im Anschluß wurde dies durch einen Beitrag auf der Homepage öffentlich erklärt.

1.4. Inhalt des Berichts

- a. Angaben des wirtschaftlichen Eigentümers und Offenlegung von Treuhandschaften
- b. Zusammensetzung der Geschäftsführung und des Aufsichtsrates sowie der Ausschüsse
- c. Maßnahmen zur Gleichstellung von Frauen, insbesondere in Organen und leitenden Positionen.

2. Wirtschaftlicher 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 SIEDLUNGSUNION wurde die Eintragung gemäß §9 Abs. 5 WiEReG beim Bundesminister für Finanzen durchgeführt. Es besteht gemäß §6 WiEReG eine Meldebefreiung.

2.2. Wirtschaftlicher Eigentümer der SIEDLUNGSUNION

2.2.1. Angaben zum Rechtsträger

Name: Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgenossenschaft
SIEDLUNGSUNION registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung

Rechtsform:	Erwerbs- und Wirtschaftsgenossenschaft
Geschäftsadresse:	Mergenthalerplatz 10, 1220 Wien
Stammzahl	093407p
Stammregister	Firmenbuch

2.2.2. Treuhandschaften

Es bestehen keine Treuhandschaften.

3. Organe der Gesellschaft

3.1. Zusammensetzung des Vorstandes

Der Vorstand besteht aus dem Obmann und mindestens 2, höchstens 4 weiteren Mitgliedern, laut Satzung. Er wird durch die Generalversammlung aus der Zahl der Mitglieder gewählt. Die Funktionsdauer beträgt 3 Jahre, wobei die Wiederwahl möglich ist.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr bestand der Vorstand aus 3 Personen:

Es besteht eine Mitgliedschaft des Obmannes _____ im Aufsichtsrat der Kletterhallen GmbH, sowie im Landesbeirat für Wien der Wiener Städtischen Versicherungs AG.

3.2. Datum der Bestellung

3.3. Geschäftsordnung des Vorstandes

Geregelt seit 21.06.2018

3.4. Vergütung des Vorstandes – Gesamtbezüge

Der Vorstand erhielt für die Tätigkeit im Geschäftsjahr 2023 Aufwandsentschädigungen in der Höhe von insgesamt € 143.901,00

3.5. Bestellung eines Prokuristen

Mit 01.01.2022 wurde _____ als Prokurist vom Vorstand mit Zustimmung des Aufsichtsrats bestellt

4. Kompetenzverteilung der Vorstände

Hausverwaltung und Wiedervermietung	stv. Hausverwaltung und Wiedervermietung
Empfang	stv. Empfang
stv. Rechnungswesen	Rechnungswesen
	Neubau und Erstvergabe stv. Neubau und Erstvergabe
Vetretung nach außen / Öffentlichkeitsarbeit/Betreuung der Sprengl	stv.
Personal	stv. Personal
Koordinierung Vorstand und AR / Termine/ Schriftführung	stv.
Organisation und EDV	stv.
	IKS + DSGVO
	Sicherheits- und ArbeitnehmerInnenschutz
	Eigentumsbildung
	Beschlußbuch
externe Prüfungen	stv.

4.1. Arbeitsweise der Geschäftsführung

Der Vorstand wird in seinen Aufgaben - neben einem umfangreichen Mitarbeiterstab - von vier BereichsleiterInnen in den Bereichen Bau, Rechnungswesen und Recht, Hausverwaltung und Organisation umfassend unterstützt.

In wöchentlichen Arbeitssitzungen werden anstehende Themen gemeinsam bearbeitet und einer Lösung zugeführt. Weiters werden strategische Planungen vorbereitet und bei Entscheidungsreife dem Aufsichtsrat zur Erörterung und Beschlussfassung vorgelegt.

Entscheidungen in den Arbeitssitzungen erfolgen meist einvernehmlich. Daraus für die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter resultierende relevante Informationen werden möglichst zeitnah kommuniziert.

4.2. Zusammensetzung des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat besteht aus neun Mitgliedern und drei Ersatzmitgliedern, die alle von der Generalversammlung gewählt wurden. Die Funktionsperiode des Aufsichtsrates dauert 3 Jahre, wobei die Wiederwahl möglich ist.

Mitglieder des Aufsichtsrates im Geschäftsjahr 2023 waren bzw. sind aktuell:

Mitglieder des Aufsichtsrats (ohne Titel):

Ersatz:

Zusammensetzung der Ausschüsse:

Prüfungsausschuss

Bauausschuss

Satzungsausschuss

4.3. Geschäftsanweisung des Aufsichtsrates

Geregelt seit 12.09.2019.

4.4. Vergütungen des Aufsichtsrates

An die Mitglieder des Aufsichtsrates wurden 2023 Vergütungen von insgesamt € 14.430,00 ausbezahlt.

4.5. Berücksichtigung von Genderaspekten

Der Anteil von Frauen im Unternehmen beträgt:

Im Aufsichtsrat	44,44%
In der Geschäftsführung	0,00%
Bei leitenden Angestellten	25,00%
Angestellte gesamt	67,85%

Es werden verstärkt Anstrengungen unternommen um zukünftig bisher ausschließlich von Männern ausgeübte Tätigkeitsbereiche mit Frauen zu besetzen. Im kommenden Jahr wird der Leiter des Rechnungswesens in den Ruhestand gehen und es werden höchste Anstrengungen unternommen, diese Funktion weiblich nach zu besetzen.

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

Dem Wunsch nach Teilzeitmöglichkeiten wird sowohl bei bestehenden MitarbeiterInnen als auch bei WiedereinsteigerInnen zur Förderung der Vereinbarkeit von Beruf und Familie großzügig entsprochen.

Wir halten den Kontakt zu unseren Mitarbeiterinnen während der Karenz und versuchen diese Karenz begleitend, bzw. spätestens nach der Karenz bestmöglich wieder ins Unternehmen zu integrieren. Durch verschiedene Teilzeitregelungen kommen wir den Wünschen der Mitarbeiterinnen bestens nach.

Die SIEDLUNGSUNION Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgenossenschaft m.b.H. hat im Geschäftsjahr 2023 die Regelungen des Corporate Governance Kodex eingehalten, welche vom Vorstand und dem Aufsichtsrat zu verantworten sind, mit Ausnahme von:

a) Weiterbildungen der Organe im Sinne der Bildungsrichtlinie

Dazu muss festgehalten werden, dass die einzelnen Mitglieder sowohl vom Vorstand, als auch vom Aufsichtsrat allesamt mehrjährige, bis hin zu jahrzehntelanger Erfahrung haben. Zusätzlich waren die Mitglieder teilweise in ihrem Berufsleben ebenfalls tief mit der Materie befasst und weisen daher einen Expertenstatus per se aus.

Jedenfalls trachtet die SIEDLUNGSUNION darauf ihre Organe in den kommenden Jahren verstärkt und kontinuierlich weiter zu bilden.

Wien, 05.Mai 2024

Jahresabschluss 2023

der

Gemeinnützige Wohnungs- und
Siedlungsgenossenschaft

SIEDLUNGSUNION
reg.Gen.m.b.H.

Mergenthalerplatz 10
1220 Wien

Bilanz zum 31. Dezember 2023**AKTIVA**

		Stand zum Ende des Geschäftsjahres		Stand zum Ende des vorangegangenen Geschäftsjahres	
		EUR	EUR	EUR	EUR
A. Anlagevermögen			409.044.679,75		384.644.301,56
I. <u>Sachanlagen</u>			408.170.561,12		383.770.182,93
1.	Unbebaute Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte		18.704.360,87		16.027.560,87
2.	Wohngebäude		142.575.021,17		145.540.937,78
3.	Unternehmenseigenes Miteigentum		61.177.746,37		62.736.298,86
4.	Sonstige Gebäude		665.000,00		760.000,00
5.	Nicht abgerechnete Bauten		168.939.180,84		142.504.333,42
6.	Bauvorbereitungskosten		694.179,50		683.737,77
7.	Betriebs- und Geschäftsausstattung		638.792,37		741.034,23
8.	Geleistete Anzahlungen		14.776.280,00		14.776.280,00
II. <u>Finanzanlagen</u>					
1.	Anteile an verbundenen Unternehmen		874.118,63		874.118,63
B. Umlaufvermögen			34.878.462,93		32.734.813,87
I. <u>Forderungen und Verrechnungen</u>			15.065.253,79		18.281.290,19
1.	Forderungen aus dem Grundstücksverkehr		378.614,81		886.091,32
	davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	0,00		0,00	
2.	Forderungen aus der Hausbewirtschaftung		93.778,95		62.596,29
	davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	0,00		0,00	
3.	Verrechnung aus der Hausbewirtschaftung		13.592.381,01		13.248.988,49
	davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	12.890.292,33		12.189.683,70	
4.	Forderungen aus der Betreuungstätigkeit		293.354,37		1.143.707,05
	davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	0,00		0,00	
5.	Sonstige Forderungen		707.124,65		2.939.907,04
	davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	88.738,32		88.599,90	
	gesamt davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	12.979.030,65		12.278.283,60	
II. <u>Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten</u>			19.813.209,14		14.453.523,68
	davon objektgebundene Baubankkonten:				
	2023	3.080.859,67			
	2022	7.330.331,65			
C. Rechnungsabgrenzungsposten			5.492.165,21		5.565.471,85
1.	Sonderposten nach § 39 Abs 28 WGG		5.488.343,73		5.560.235,80
2.	Übrige		3.821,48		5.236,05
Summe AKTIVA			449.415.307,89		422.944.587,28

Bilanz zum 31. Dezember 2023**PASSIVA**

		Stand zum Ende des Geschäftsjahres		Stand zum Ende des vorangegangenen Geschäftsjahres
		EUR	EUR	EUR
A. Eigenkapital		101.117.995,57		100.215.924,58
I.	<u>Gesamtnennbetrag der Geschäftsanteile</u>	335.522,00		302.434,00
II.	<u>Gewinnrücklagen</u>	95.712.543,40		94.613.549,67
1.	Zweckgebundene Rücklage für Kostendeckung	59.981.620,60		61.150.872,21
2.	Satzungsmäßige Rücklagen	735.440,91		735.440,91
3.	Andere Rücklagen	34.995.481,89		32.727.236,55
III.	<u>Bilanzgewinn</u>	5.069.930,17		5.299.940,91
	davon Gewinnvortrag	3.031.695,57		2.268.245,34
B. Rückstellungen		5.326.022,32		2.856.177,21
1.	Rückstellungen für Abfertigungen	577.840,89		505.043,53
2.	Rückstellungen für Altersvorsorge	470.878,00		441.378,00
3.	Rückstellungen für Bautätigkeit	3.644.400,00		1.280.600,00
4.	Rückstellungen für Hausbewirtschaftung	319.680,43		246.449,68
5.	Sonstige Rückstellungen	313.223,00		382.706,00
C. Verbindlichkeiten		342.971.290,00		319.872.485,49
1.	Darlehen zur Baukostenfinanzierung	215.005.577,55		189.193.081,93
	davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr	9.231.105,45	6.327.432,91	
	davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	205.774.472,10	182.865.649,02	
2.	Finanzierungsbeiträge der Wohnungswerber	66.544.895,92		57.565.006,10
	davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr	0,00	0,00	
	davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	66.544.895,92	57.565.006,10	
3.	Zwischenkredite	30.924.378,26		42.273.282,53
	davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr	11.764.357,35	14.745.661,00	
	davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	19.160.020,91	27.527.621,53	
4.	Darlehen sonstiger Art	4.895.246,56		5.421.933,44
	davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr	762.338,36	717.019,46	
	davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	4.132.908,20	4.704.913,98	
5.	Verbindlichkeiten aus dem Grundstücksverkehr	65.024,51		0,00
	davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr	65.024,51	0,00	
	davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	0,00	0,00	
6.	Verbindlichkeiten aus Bauverträgen	1.022.151,97		697.128,50
	davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr	1.022.151,97	697.128,50	
	davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	0,00	0,00	
7.	Kautionen	1.273.559,63		1.082.026,53
	davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr	0,00	0,00	
	davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	1.273.559,63	1.082.026,53	
8.	Verbindlichkeiten aus der Hausbewirtschaftung	20.841.402,16		19.633.430,90
	davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr	3.452.381,54	3.116.187,35	
	davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	17.389.020,62	16.517.243,55	
9.	Verrechnung aus der Hausbewirtschaftung	1.488.524,48		1.044.100,90
	davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr	1.488.524,48	1.044.100,90	
	davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	0,00	0,00	
10.	Verbindlichkeiten gegenüber verb. Unternehmen	428.841,88		40.601,82
	davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr	428.841,88	40.601,82	
	davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	0,00	0,00	
11.	Sonstige Verbindlichkeiten	481.687,08		2.921.892,84
	davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr	481.687,08	2.921.892,84	
	davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	0,00	0,00	
davon Steuern:				
	2023	40.032,16		
	2022	32.584,33		
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit:				
	2023	46.018,17		
	2022	39.080,76		
gesamt davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr		28.696.412,62	29.610.024,78	
gesamt davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr		314.274.877,38	290.262.460,71	
Summe PASSIVA		449.415.307,89		422.944.587,28
Unter dem Bilanzstrich				
Haftungsverhältnisse gemäß § 199 UGB		1.286.436,49		2.255.057,23

Gewinn- und Verlustrechnung 2023

	<u>Geschäftsjahr</u> EUR	Vorangegangenes <u>Geschäftsjahr</u> EUR
1. <u>Umsatzerlöse</u>	33.391.821,61	28.247.799,12
a) Nutzungsentgelte	30.834.313,29	26.928.093,40
b) Verwohnung der Finanzierungsbeiträge	714.839,70	657.973,46
c) aus der Betreuungstätigkeit	731.158,63	603.450,90
d) aus sonstigen Betriebsleistungen	61.175,38	58.281,36
e) aus dem Verkauf von Grundstücken	1.050.334,61	0,00
- davon aus dem Verkauf von bebauten Grundstücken des Anlage- vermögens aufgrund nachträglicher Übereignung in das Eigentum	1.050.334,61	0,00
2. <u>Aktiviertete Eigenleistungen</u>	2.109.016,02	1.639.284,17
3. <u>Sonstige betriebliche Erträge</u>	3.601.789,57	7.061.886,94
a) Erträge aus dem Abgang vom Anlagevermögen	0,00	2.000.709,95
b) Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	278.000,00	423.824,49
c) Erträge aus der Verrechnung Hausbewirtschaftung	2.990.618,61	4.446.824,28
d) übrige	333.170,96	190.528,22
4. <u>Verrechenbare Kapitalkosten</u>	-7.462.649,81	-3.912.635,56
5. <u>Instandhaltungskosten</u>	-7.261.048,35	-7.752.334,40
6. <u>Personalaufwand</u>	-2.364.292,56	-2.141.721,89
a) Gehälter	-1.648.621,37	-1.429.635,34
b) Soziale Aufwendungen	-546.111,55	-551.292,51
aa) davon Aufwendungen für Altersversorgung	-35.151,66	-118.002,08
bb) davon Aufwendungen für Abfertigungen und MVK	-89.427,41	-67.281,20
cc) davon Aufwendungen für gesetzlich vorgeschriebene Sozialabgaben sowie vom Entgelt abhängige Abgaben und Pflichtbeiträge	-408.983,70	-358.113,93
c) Kosten der Organe	-169.559,64	-160.794,04
Übertrag	22.014.636,48	23.142.278,38

Gewinn- und Verlustrechnung 2023

	<u>Geschäftsjahr</u>	Vorangegangenes <u>Geschäftsjahr</u>
	EUR	EUR
Übertrag	22.014.636,48	23.142.278,38
7. <u>Abschreibungen</u>	-5.484.239,82	-4.874.093,80
a) auf Sachanlagen	-5.484.239,82	-4.874.093,80
8. <u>Betriebskosten</u>	-8.068.986,87	-7.138.385,99
9. <u>Aufwendungen aus dem Verkauf von Grundstücken</u>	-366.217,88	0,00
- davon aus dem Verkauf von bebauten Grundstücken des Anlage-		
vermögens aufgrund nachträglicher Übereignung in das Eigentum	-366.217,88	0,00
10. <u>Sonstige betriebliche Aufwendungen</u>	-6.374.920,16	-7.248.365,77
a) Aufwendungen a.d.Verrechnung Hausbewirtschaftung	-4.241.113,75	-4.648.309,73
b) Sonstiger Verwaltungsaufwand	-1.477.436,54	-1.331.182,09
c) übrige	-656.369,87	-1.268.873,95
11. <u>Zwischensumme aus 1. - 10.</u>	1.720.271,75	3.881.432,82
12. <u>Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</u>	34.501,44	17.047,16
davon aus verbundenen Unternehmen:		
2023	0,00	
2022	0,00	
13. <u>Zinsen und ähnliche Aufwendungen</u>	-885.790,20	-340.507,94
davon an verbundene Unternehmen:		
2023	-692,33	
2022	-1.816,29	
14. <u>Zwischensumme aus 12. - 13.</u>	-851.288,76	-323.460,78
15. <u>Ergebnis vor Steuern</u>	868.982,99	3.557.972,04
16. <u>Ergebnis nach Steuern = Jahresüberschuss</u>	868.982,99	3.557.972,04
17. <u>Auflösung von Gewinnrücklagen</u>	3.086.237,68	1.747.080,44
18. <u>Zuweisung zu Gewinnrücklagen</u>	-1.916.986,07	-2.273.356,91
19. <u>Gewinnvortrag aus dem Vorjahr</u>	3.031.695,57	2.268.245,34
20. <u>Bilanzgewinn</u>	5.069.930,17	5.299.940,91
davon Gewinn betreffend Geschäftsjahr	2.038.234,60	3.031.695,57

ANHANG

zum

Jahresabschluss

2023

der

Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgenossenschaft

SIEDLUNGSUNION

registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung

**Mergenthalerplatz 10
1220 Wien**

1. BILANZIERUNGS- und BEWERTUNGSMETHODEN

1.1. Allgemeine Grundsätze

Der Jahresabschluss wurde unter Berücksichtigung durch Änderungen in den gesetzlichen Vorschriften, des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes (WGG-Novelle 2022), des Rechnungslegungsänderungsgesetzes (RÄG 2014) und des Abschlussprüfungsrechts-Änderungsgesetzes (APRÄG 2016), der Grundsätze ordnungsgemäßer Buchführung (GoB) nach den Vorschriften des österreichischen Unternehmensgesetzbuches (UGB), aufgestellt. Diese Änderungen des WGG traten mit 01.07.2022 in Kraft.

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 unter Einbeziehung des RÄG 2014 nach der neuen Bilanzgliederungsverordnung – BGVO im Zusammenhang mit der WGG – Novelle 2016 vorgenommen. Diese Verordnung trat mit 30.12.2016 in Kraft und ist auf Geschäftsjahre anzuwenden, die nach dem 31.12.2015 beginnen.

Bei Zahlenangaben werden in der Folge die Vorjahreswerte dahinter gestellt.

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 (Höhe der Geringfügigkeitsgrenze angewendet ab 01.01.2023). In der Entwicklung des Anlagevermögens werden sie als Zu- und Abgang dargestellt.

Die planmäßigen Abschreibungen der Bauten wurden von den um die Zuschüsse verminderten Herstellungskosten berechnet und linear der voraussichtlichen Nutzungsdauer entsprechend vorgenommen. Der Abschreibungssatz beträgt in der Regel bei Eigenbauten 1,5% pa, bei alten Baurechtsbauten 1,4% bzw. 2,0% pa, bei neuen Baurechtsbauten auf Baurechtsdauer, bei Sonstige Gebäude (Garagen) mit 3% bzw. 6,7% pa.

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.

Den planmäßigen Abschreibungen der Betriebs- und Geschäftsausstattung wurde eine Nutzungsdauer von 3 bis 10 Jahren unterstellt. Von Zugängen in der ersten Hälfte des Geschäftsjahres wurde die volle Jahresabschreibung, von Zugängen in der zweiten Hälfte des Geschäftsjahres die halbe Jahresabschreibung 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. Die Bauprojekte wurden einer retrograden verlustfreien Bewertung unterzogen.

Nicht rückzahlbare Zuschüsse zur Herstellung von Wirtschaftsgütern des Anlagevermögens werden von den Herstellungskosten abgesetzt und nicht als Passivposten ausgewiesen. Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden Baukostenzuschüsse in Höhe von € 423.736,81 (Vorjahr € 1.151.314,27) abgesetzt.

1.3. Finanzanlagen

Im Jahr 2015 wurde mit Kauf- und Abtretungsvertrag vom 06.08.2015 die Gesellschaft „**ProjektbauPro22**“ GmbH. (früher **PLABAS Plan-Bau-Service GmbH.**; davor: **Peter Löcker Warenhandel GmbH.**) mit einem Anteil von 100% der Geschäftsanteile erworben.

Die Gesellschaft hat ihren Sitz in 1220 Wien, Flugfeldstraße 61/3/3 und wird im Firmenbuch unter der FN 273119x geführt.

Das Eigenkapital der Tochter beträgt zum 31.12.2023: € 1.031.264,06 (2022: € 801.028,51). Das **Jahresergebnis 2023** ergibt einen **Gewinn von € 230.235,55** (2022: € 281.760,25).

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. Wertpapiere des Umlaufvermögens

Werden im Jahresabschluss 2023 keine ausgewiesen.

1.6. Aktive Rechnungsabgrenzungsposten

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

1.7. Zweckgebundene Rücklage für Kostendeckung

Die 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 gem. § 14 Abs 1 Z 1 WGG, welches zu Umsatzerlösen aus Mieten führt, und der entgegenstehenden Abschreibungen während der Laufzeit der Fremdfinanzierung, unbare Gewinne (Mehrtilgungen).

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 sowie für Altersvorsorge.

Die Abfertigungsrückstellungen und die Rückstellung für Jubiläumsgelder wurden nach versicherungsmathematischen Grundsätzen auf Basis eines Zinssatzes von 1,82% p.a. (Vorjahr 1,78%) und eines Gehaltstrends von 5,00% durch ein Gutachten ermittelt (Vorjahr 5,00%). Bei den Rückstellungen für Altersvorsorgen wurde ebenfalls ein Zinssatz von 1,82% p.a. angesetzt sowie einem Pensionstrend von 2,00% gefolgt. Die Berechnungen wurden von der Unternehmensberatung Willis Towers Watson Austria GmbH. vorgenommen. Gründe für die Erhöhung der Rückstellungen lagen an den gegenüber dem Vorjahr gestiegenen Renten sowie an der höheren Inflation.

1.9. Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten wurden mit dem Erfüllungsbetrag angesetzt.

Die Verwohung der Grundstücks- und Baukostenbeiträge wird mit 1 % p.a. vorgenommen. Bei den Baukostenfinanzierungsbeiträgen wird die Differenz zur höheren planmäßigen Abschreibung (1,5 % bzw. Baurechtsdauer) gegen die Zweckgebundene Rücklage für Kostendeckung gebucht, soweit eine solche besteht. Die Verwohung der Grundkostenfinanzierungsbeiträge wird als Gewinn ausgewiesen.

1.10. Änderungen von Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die bisher angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden wurden auch bei der Erstellung des vorliegenden Jahresabschlusses beibehalten. Aufgrund der erläuternden Darstellung der erzielten Umsatzerlöse in Zusammenhang mit der Immobilienvermietung bzw. dem Immobilienverkauf („duales Geschäftsmodell“) wird ab dem Bilanzstichtag 31.12.2023 eine Ausweisänderung der „nachträglichen Verkäufe von bebauten Grundstücken aus dem Anlagevermögen“ vorgenommen. Die erfassten Vorjahresbeträge wurden hinsichtlich dieser Ausweisänderung nicht angepasst (Nettodarstellung).

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 inkl. die Entwicklung der kumulierten Abschreibung nach einzelnen Posten sind im Anlagenspiegel als Beilage zum Anhang dargestellt (siehe Beilage 1).

2.1.1.2. Aktivierter Zinsen und ähnliche Aufwendungen

In den Herstellungskosten der selbst erstellten Anlagen wurden im laufenden Geschäftsjahr Zinsen und ähnliche Aufwendungen in Höhe von € 1.333.612,15 aktiviert (im Vorjahr: € 259.883,43).

2.1.1.3. Mietwohnungen mit Kaufoption

Im Geschäftsjahr 2023 wurden 3 Wohnungen, 1 Reihenhaus und 2 Garagen übereignet.

Nach der WGG-Novelle 2019 können Nutzer, deren Nutzungsvertrag nach dem 1.8.2019 abgeschlossen wurde, bereits nach 5 Jahren Nutzungsdauer einen Antrag auf nachträgliche Übereignung in das Wohnungseigentum stellen – je einen Antrag zwischen 6. und 10., zwischen 11. und 15., sowie zwischen 16. und vollendetem 20. Jahr – soweit die erforderlichen Voraussetzungen gegeben sind.

Nutzer, deren Nutzungsvertrag bereits vor dem 1.8.2019 abgeschlossen wurde, haben weiterhin das Recht auf ein Kaufpreisanbot zwischen dem 10. und 15. Jahr und zusätzlich zwischen dem 16. und 20. Jahr der Nutzungsdauer.

2.1.1.4. Sonstige Gebäude

Unter dem Posten „Sonstige Gebäude“ befindet sich u.a. eine Volksgarage mit insgesamt 304 PKW Abstellplätze. Im Jahr 2014 wurde aufgrund eines Bewertungsgutachtens eine außerordentliche Abschreibung in Höhe von insgesamt EUR 778.683,61 vorgenommen. Die verbleibende planmäßige Abschreibungsdauer beträgt noch 7 Jahre.

Anlagenspiegel gem § 226 Abs 1 UGB

Anschaffungs- und Herstellungskosten					
Stand am 01.01.2023	Zugänge	davon Zinsen	Umbu- chungen	Abgänge	Stand am 31.12.2023
EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR

kumulierte Abschreibungen					
Stand am 01.01.2023	Zugänge	Umbu- chungen	Abgänge	Abschreibungen (+) (Zuschreibungen (-))	Stand am 31.12.2023
EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR

Nettobuchwerte	
Buchwert 31.12.2023	Buchwert 31.12.2022
EUR	EUR

I.	Sachanlagen:																		
	1.	Unbebaute Grundstücke Grundstücksgleiche Rechte	G	17.294.596,75	3.350.830,32	0,00	0,00	0,00	20.645.427,07	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	18.704.360,87	16.027.560,87		
			WB G	-1.267.035,88	-674.030,32	0,00	0,00	0,00	-1.941.066,20										
	2.	Wohngebäude	G	7.295.741,79	0,00	0,00	0,00	0,00	7.295.741,79	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	6.867.127,64	6.867.127,64		
			WB G	-428.614,15	0,00	0,00	0,00	0,00	-428.614,15										
			B	204.643.983,08	0,00	0,00	0,00	0,00	204.643.983,08	64.279.586,04	0,00	0,00	0,00	2.940.916,61	67.220.502,65	135.707.893,53	138.673.810,14		
			WB B	-1.690.586,90	-25.000,00	0,00	0,00	0,00	-1.715.586,90							142.575.021,17	145.540.937,78		
	3.	Unternehmenseigenes Miteigentum	G	11.984.209,17	0,00	0,00	0,00	-77.391,74	11.906.817,43	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	11.122.105,47	11.198.138,94		
			WB G	-786.070,23	0,00	0,00	0,00	1.358,27	-784.711,96										
			B	74.321.503,74	0,00	0,00	0,00	-503.852,79	73.817.650,95	21.901.324,56	0,00	0,00	-114.313,76	1.094.094,09	22.881.104,89	50.055.640,90	51.538.159,92		
			WB B	-882.019,26	0,00	0,00	0,00	1.114,10	-880.905,16							61.177.746,37	62.736.298,86		
	4.	Sonstige Gebäude	G	25.467,32	0,00	0,00	0,00	0,00	25.467,32	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	25.467,32	25.467,32		
			B	3.721.127,71	0,00	0,00	0,00	0,00	3.721.127,71	2.516.655,07	0,00	0,00	0,00	95.000,00	2.611.655,07	639.532,68	734.532,68		
			WB B	-469.939,96	0,00	0,00	0,00	0,00	-469.939,96							665.000,00	760.000,00		
	5.	Nicht abgerechnete Bauten	G	21.949.809,72	912.047,80	319.785,96	0,00	0,00	22.861.857,52	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	21.274.706,06	20.584.543,17		
			WB G	-1.365.266,55	-221.884,91	0,00	0,00	0,00	-1.587.151,46										
			B	129.695.504,99	28.444.168,22	1.333.612,15	0,00	-1.713,36	158.137.959,85	2.325.179,09	0,00	0,00	0,00	1.354.229,12	3.679.408,21	147.664.474,78	121.919.790,25		
			WB B	-5.450.535,65	-1.343.541,21	0,00	0,00	0,00	-6.794.076,86							168.939.180,84	142.504.333,42		
	6.	Bauvorbereitungskosten	B	1.000.767,07	59.210,63	0,00	0,00	-48.768,90	1.011.208,80	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	694.179,50	683.737,77		
			WB B	-317.029,30	0,00	0,00	0,00	0,00	-317.029,30										
	7.	Betriebs- und Geschäftsausstattung		3.249.609,50	107.226,59	0,00	0,00	-8.433,00	3.348.403,09	2.508.575,27	0,00	0,00	-7.961,85	208.997,30	2.709.610,72	638.792,37	741.034,23		
	8.	Geleistete Anzahlungen		14.776.280,00	0,00	0,00	0,00	0,00	14.776.280,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	14.776.280,00	14.776.280,00		
				477.301.502,96	30.609.027,12	1.653.398,11	0,00	-637.687,42	507.272.842,66	93.531.320,03	0,00	0,00	-122.275,61	5.693.237,12	99.102.281,54	408.170.561,12	383.770.182,93		
II.	Finanzanlagen:																		
	1.	Anteile an verbundenen Unternehmen		874.118,63	0,00	0,00	0,00	0,00	874.118,63	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	874.118,63	874.118,63		
				874.118,63	0,00	0,00	0,00	0,00	874.118,63	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	874.118,63	874.118,63		
	Gesamtsumme			478.178.621,59	30.609.027,12	1.653.398,11	0,00	-637.687,42	508.145.851,29	93.531.320,03	0,00	0,00	-122.275,61	5.693.237,12	99.102.281,54	409.044.679,75	384.644.301,56		

2.1.2. Forderungen und Sonstige Vermögensgegenstände

Aufgliederung:

		Restlaufzeit < ein Jahr	Restlaufzeit > ein Jahr	Bilanzwert	Einzelwert- berichtigung
		€	€	€	€
Forderungen aus dem Grundstücksverkehr	2023	378.614,81	0,00	378.614,81	0,00
	2022	886.091,32	0,00	886.091,32	0,00
Forderungen aus der Hausbewirtschaftung	2023	93.778,95	0,00	93.778,95	-51.326,56
	2022	62.596,29	0,00	62.596,29	-67.062,36
Verrechnung aus der Hausbewirtschaftung	2023	702.088,68	12.890.292,33	13.592.381,01	-577.759,48
	2022	1.059.304,79	12.189.683,70	13.248.988,49	-538.356,22
Forderungen aus der Betreuungstätigkeit	2023	293.354,37	0,00	293.354,37	0,00
	2022	1.143.707,05	0,00	1.143.707,05	0,00
Sonstige Forderungen	2023	618.386,33	88.738,32	707.124,65	-33.068,09
	2022	2.851.307,14	88.599,90	2.939.907,04	0,00
gesamt laufendes Jahr gesamt Vorjahr		2.086.223,14	12.979.030,65	15.065.253,79	-662.154,13
		6.003.006,59	12.278.283,60	18.281.290,19	-605.418,58

Die Forderungen aus dem Grundstücksverkehr in Höhe von € 378.614,81 betreffen zum Stichtag 31.12.2023 noch den offenen Kaufpreis aus der Übereignung von 1 Reihenhäuser; für welches der verbücherungsfähige Kaufvertrag im Jahr 2023 abgeschlossen wurde und die Zahlung des Kaufpreises im Jahr 2024 erfolgt. Im Vorjahr betrugen die Forderungen aus dem Grundstücksverkehr € 886.091,32 zum Stichtag 31.12.2022.

Unter der Verrechnung aus der Hausbewirtschaftung sind Instandhaltungsvorlagen in Höhe von € 12.890.292,33 (Vorjahr € 12.956.428,20) beinhaltet. Die Vorlagen haben sich somit gegenüber dem Vorjahr um € 66.135,87 reduziert. Alle Instandhaltungsvorlagen sind innerhalb eines Zeitraumes von 20 Jahren abbaubar und refinanzierbar.

Der Rückgang der Forderungen aus der Betreuungstätigkeit auf € 293.354,37 (Vorjahr € 1.143.707,05) erklärt sich durch niedrigere offene Baubetreuungsrechnungen aufgrund des gesunkenen Bauvolumens, welche erst im Folgejahr beglichen werden.

Die Sonstigen Forderungen in Höhe von € 707.124,65 (Vorjahr € 2.939.907,04) beinhalten im Wesentlichen € 582.968,07 (Vorjahr € 2.553.824,77) als Forderungen vom Finanzamt. Gestundete Finanzierungsbeiträge werden zum Stichtag 31.12.2023 keine mehr ausgewiesen.

Im Posten Sonstige Forderungen sind darüber hinaus Erträge in Höhe von € 13.979,71 (Vorjahr € 0,00) enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag zahlungswirksam werden.

2.1.3. Eigenkapital

Entwicklung des Gesamtnennbetrages der Geschäftsanteile und der darauf entfallenden Geschäftsguthaben:

	<u>Mitglieder</u>	<u>Geschäftsanteile</u>	<u>Geschäftsguthaben</u>
Stand 1.1.2023	4.833	13.747	302.434,00
Zugang	620	1.860	40.920,00
Abgang	-128	-356	-7.832,00
Stand 31.12.2023	5.325	15.251	335.522,00

Jedes Mitglied haftet mit einem weiteren Betrag in Höhe des Geschäftsanteiles (§ 76 GenG).

2.1.4. Zweckgebundene Rücklage für Kostendeckung

Infolge des RÄG 2014 ist ein positiver Saldo aus Mehrtilgungen von Fremdfinanzierungen für Bau- und Baunebenkosten gem. § 13 Abs 2 WGG (soweit im Jahresabschluss gedeckt) einer objektbezogenen zweckgebundenen Gewinnrücklage zuzuführen.

Dieser Saldo belief sich im Vorjahr auf € 526.276,47. Im Berichtsjahr musste infolge der hohen Zinsensteigerungen bei den Kapitalmarktdarlehen ein Saldo in Höhe von € 1.169.251,61 aus der zweckgebundenen Gewinnrücklage aufgelöst werden. Die Entwicklung der zweckgebundenen Rücklage für Kostendeckung ist im Gewinnrücklagenspiegel als Anlage zum Anhang dargestellt (Beilage 2).

Nach Auslaufen der Finanzierung eines Objekts ist die zweckgebundene Rücklage für Kostendeckung in Höhe der jährlichen anteiligen Abschreibung aufzulösen. Diese darf nicht zu einer Kapitalberichtigung herangezogen werden.

2.1.5. Entwicklung des Solidaritäts-Härtefonds

Aufgrund der Covid-19 Pandemie wurde ein Solidaritätsfonds für Härtefälle im Jahresabschluss 2019 in Höhe von € 2.200.000,- gebildet.

Über die Zuweisung zu Gewinnrücklagen wurde nach dem Jahresüberschuss 2019 eine Zuweisung zu Anderen Rücklagen in die Gewinnrücklagen ein Betrag von € 2.200.000,- eingestellt und eine Art Fondsrücklage damit dotiert, ohne tatsächliche Verwendung bzw. Inanspruchnahme von Mittel.

Für unsere Nutzer bzw. Unternehmen soll damit eine Reserve für Folgeperioden geschaffen werden, um in wirtschaftlichen Härtefällen die nicht einbringlichen Mietrückstände zu kompensieren. Direkte Auszahlungen an die Mieter gibt es keine.

Im Jahr 2023 gab es weder eine Entnahme noch eine Zuführung.

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

SIEDLUNGSUNION

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 Mehrverwohnung	Auflösung abgegangene Anlagen	Summe Rücklagenbewegung		
Gewinnrücklagen													
1. Gesetzliche	2023	0,00	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	0,00
2. Zweckgebundene Rücklage für Kostendeckung (+) Mehrtilgung (-) Mindertilgung													
Mehrtilgung	2023	62.349.005,61	0,00	62.349.005,61	1.906.019,94	0,00	0,00	-1.736.376,17	0,00	-116.639,93	53.003,84	0,00	62.402.009,45
	Vorjahr	61.997.145,77	0,00	61.997.145,77	2.024.080,22	0,00	0,00	-1.349.615,57	0,00	-322.604,81	351.859,84	0,00	62.349.005,61
Mindertilgung	2023	-1.199.931,47	0,00	-1.199.931,47	0,00	10.966,13	-1.232.929,86	0,00	0,00	0,00	-1.221.963,73	0,00	-2.421.895,20
	Vorjahr	-1.374.639,78	0,00	-1.374.639,78	0,00	249.276,69	-74.568,38	0,00	0,00	0,00	174.708,31	0,00	-1.199.931,47
Mehrverwohnung	2023	1.798,07	0,00	1.798,07	0,00	0,00	0,00	0,00	-291,72	0,00	-291,72	0,00	1.506,35
	Vorjahr	2.089,75	0,00	2.089,75	0,00	0,00	0,00	0,00	-291,68	0,00	-291,68	0,00	1.798,07
Zwischensumme Pkt. 2	2023	61.150.872,21	0,00	61.150.872,21	1.906.019,94	10.966,13	-1.232.929,86	-1.736.376,17	-291,72	-116.639,93	-1.169.251,61	0,00	59.981.620,60
	Vorjahr	60.624.595,74	0,00	60.624.595,74	2.024.080,22	249.276,69	-74.568,38	-1.349.615,57	-291,68	-322.604,81	526.276,47	0,00	61.150.872,21
3. Satzungsmäßige	2023	735.440,91	0,00	735.440,91	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	735.440,91
	Vorjahr	735.440,91	0,00	735.440,91	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	735.440,91
4. Andere	2023	32.727.236,55	2.268.245,34	34.995.481,89	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	34.995.481,89
	Vorjahr	31.188.404,55	1.538.832,00	32.727.236,55	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	32.727.236,55
Summe Gewinnrücklagen	2023	94.613.549,67	2.268.245,34	96.881.795,01	1.906.019,94	10.966,13	-1.232.929,86	-1.736.376,17	-291,72	-116.639,93	-1.169.251,61	0,00	95.712.543,40
	Vorjahr	92.548.441,20	1.538.832,00	94.087.273,20	2.024.080,22	249.276,69	-74.568,38	-1.349.615,57	-291,68	-322.604,81	526.276,47	0,00	94.613.549,67
Bilanzgewinn					Zuweisung (-) / Auflösung (+) Gewinnrücklagen laut Gewinn- u. Verlustrechnung						1.169.251,61	0,00	1.169.251,61
	Vorjahr										-526.276,47	0,00	-526.276,47
	2023	5.299.940,91	-2.268.245,34	3.031.695,57	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.038.234,60	5.069.930,17
	Vorjahr	3.807.077,34	-1.538.832,00	2.268.245,34	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.031.695,57	5.299.940,91

2.1.6. Rückstellungen

Die Rückstellungen für Bautätigkeit in Höhe von € 3.644.400,00 (im Vorjahr: € 1.280.600,00) betreffen im Einzelnen:

		Vorjahr
Grundstückskäufe	€ 2.955.400,00	€ 294.600,00
Weder abgerechnete noch		
akontierte Bauleistungen	€ 89.000,00	€ 436.000,00
Bautätigkeit für Fertigstellungen	<u>€ 600.000,00</u>	<u>€ 550.000,00</u>
Gesamt	€ 3.644.400,00	€ 1.280.600,00

Die sonstigen Rückstellungen in Höhe von € 313.223,00 (im Vorjahr: € 382.706,00) betreffen im Einzelnen:

		Vorjahr
Vorsorgen für Prüfungskosten	€ 53.600,00	€ 82.300,00
Rechts-, Beratungs- und Prozesskosten	€ 34.500,00	€ 79.800,00
Rückstellungen für Verwaltungskosten	€ 6.300,00	€ 5.900,00
Rückstellungen für Personalkosten	<u>€ 218.823,00</u>	<u>€ 214.706,00</u>
Gesamt	€ 313.223,00	€ 382.706,00

2.1.7. Verbindlichkeiten

Aufgliederung:

		Restlaufzeit < ein Jahr	Restlaufzeit > ein Jahr	Davon > fünf Jahre	Bilanzwert
		€	€	€	€
Darlehen zur Grundstücks- und Baukostenfinanzierung	2023 2022	9.231.105,45 6.327.432,91	205.774.472,10 182.865.649,02	172.783.986,43 159.644.927,89	215.005.577,55 189.193.081,93
Finanzierungsbeiträge der Wohnungswerber	2023 2022	0,00 0,00	66.544.895,92 57.565.006,10	66.544.895,92 57.565.006,10	66.544.895,92 57.565.006,10
Zwischenkredite	2023 2022	11.764.357,35 14.745.661,00	19.160.020,91 27.527.621,53	0,00 0,00	30.924.378,26 42.273.282,53
Darlehen sonstiger Art	2023 2022	762.338,36 717.019,46	4.132.908,20 4.704.913,98	1.522.074,55 2.149.382,26	4.895.246,56 5.421.933,44
Verbindlichkeiten aus dem Grundstücksverkehr	2023 2022	65.024,51 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00	65.024,51 0,00
Verbindlichkeiten aus Bauverträgen	2023 2022	1.022.151,97 697.128,50	0,00 0,00	0,00 0,00	1.022.151,97 697.128,50
Kautionen	2023 2022	0,00 0,00	1.273.559,63 1.082.026,53	1.273.559,63 1.082.026,53	1.273.559,63 1.082.026,53
Verbindlichkeiten aus der Hausbewirtschaftung	2023 2022	3.452.381,54 3.116.187,35	17.389.020,62 16.517.243,55	0,00 0,00	20.841.402,16 19.633.430,90
Verrechnung aus der Hausbewirtschaftung	2023 2022	1.488.524,48 1.044.100,90	0,00 0,00	0,00 0,00	1.488.524,48 1.044.100,90
Verbindlichkeiten verb. Unternehmen	2023 2022	428.841,88 40.601,82	0,00 0,00	0,00 0,00	428.841,88 40.601,82
Sonstige Verbindlichkeiten	2023 2022	481.687,08 2.921.892,84	0,00 0,00	0,00 0,00	481.687,08 2.921.892,84
gesamt laufendes Jahr		28.696.412,62	314.274.877,38	242.124.516,53	342.971.290,00
gesamt Vorjahr		29.610.024,78	290.262.460,71	220.441.342,78	319.872.485,49

Unter den Zwischenkrediten in Höhe von € 30.924.378,26 (Vorjahr: € 42.273.282,53) befinden sich kurzfristige Finanzierungen für Grundstückskäufe in Höhe von € 6.115.067,50 (Vorjahr: € 14.018.296,54); Finanzierungen für geleistete Anzahlungen für Grundstückskäufe in Höhe von € 14.776.280,00 (Vorjahr: € 14.776.280,00) sowie Finanzierungen für Baukosten in Höhe von € 9.749.259,21 (Vorjahr: € 13.478.705,99).

In dem Posten Verbindlichkeiten aus der Hausbewirtschaftung sind Aufwendungen in Höhe von € 316.439,96 (Vorjahr € 210.529,43) 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	Hypothek	215.005.577,55
Zwischenkredite	Hypothek	30.924.378,26
Darlehen sonstiger Art	Hypothek	4.895.246,56
gesamt laufendes Jahr		250.825.202,37
gesamt Vorjahr		236.884.035,46

2.1.7.1. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen

Gegenüber dem verbundenen Unternehmen „ProjektbauPro22“ GmbH. sind in den gesamten Verbindlichkeiten Beträge in Höhe von € 428.841,88 (Vorjahr € 40.601,82) ausgewiesen.

2.1.7.2. Kautionen

Die hierunter ausgewiesenen Kautionen betreffen in der Regel einbehaltene Gelder in Höhe von 6 Monatsbruttomieten für vermietete Wohnungen, für welche keine Finanzierungsbeiträge eingehoben wurden. Gemäß der WGG-Novelle 2016 wurde für Kautionen für Wohnungen und Lokale ein Spargirokonto hinterlegt mit einem Wert von € 1.005.915,07 (Vorjahr € 944.847,95). Daneben befinden sich unter diesem Posten auch kleine Beträge für Handsender zum Bedienen von Garagentore.

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

Verpflichtungen aus der Nutzung von in der Bilanz nicht ausgewiesene Sachanlagen bestehen für Baurechtsverträge für das folgende Geschäftsjahr in Höhe von € 2.666.934,24 (Vorjahr: € 2.351.442,89). Der Gesamtbetrag der Verpflichtungen für die folgenden 5 Geschäftsjahre ergibt € 13.334.671,20 (Vorjahr: € 11.757.214,45).

2.1.8. Haftungsverhältnisse gem. § 199 UGB

Die Haftungsverhältnisse in Höhe von € 1.286.436,49 (im Vorjahr: € 2.255.057,23) betreffen im Einzelnen:

		Vorjahr
Kautionen Sicherstellung Stadt Wien	€ 88.738,32	€ 88.599,90
Darlehen für übereignete Erwerbshäuser	€ 52.171,28	€ 71.073,14
Rückzahlungsgarantie Land Wien	€ 954.589,50	€ 1.904.446,80
Hafrücklässe Eigentümer	€ 135.937,39	€ 135.937,39
Haftungskredit „ProjektbauPro22“	<u>€ 55.000,00</u>	<u>€ 55.000,00</u>
Gesamt	€ 1.286.436,49	€ 2.255.057,23
<i>Davon gegenüber verb. Unternehmen</i>	<i>€ 55.000,00</i>	<i>€ 55.000,00</i>

2.1.9. Geschäfte der Genossenschaft mit nahestehenden Unternehmen und Personen

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

2.1.10. Derivative Finanzinstrumente werden nicht verwendet.

2.1.11. Treuhandkonten

Neben den ausgewiesenen Guthaben bei Kreditinstituten verfügt die SIEDLUNGSUNION über treuhändig gehaltene Bankguthaben in Höhe von € 3.442.663,94 (im Vorjahr: € 3.325.028,74). Davon entfallen € 2.587.340,48 auf die Veranlagung von Rücklagen gemäß § 31 WEG 2002 für verwaltete Eigentümergemeinschaften sowie € 855.323,46 laufender Girokonten-Guthaben ebenfalls für verwaltete Eigentümergemeinschaften.

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	31.976.689,87	27.814.152,93
Bautätigkeit / Sanierung	364.797,13	241.214,81
Grundstücksverkehr	1.050.334,61	192.431,38
Gesamt	33.391.821,61	28.247.799,12

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

Die Umsätze wurden zur Gänze in Österreich erwirtschaftet.

2.2.1. Erträge aus dem Abgang vom Anlagevermögen

Unter dem Posten Sonstige betriebliche Erträge befanden sich im Vorjahr die Erträge aus dem Abgang vom Anlagevermögen in Höhe von € 2.000.709,95 und beinhalteten die Netto-Übereignungsgewinne (ohne Auflösung der Gewinnrücklagen). Ab dem Geschäftsjahr 2023 werden nun die Brutto-Übereignungsgewinne unter den Umsatzerlösen aus dem Verkauf von Grundstücken in Höhe von € 1.050.334,61 ausgewiesen und beinhalten die Kaufpreise von 3 Wohnungen, 1 Reihenhaus und 2 Garagen.

2.2.2. Aufwendungen für Abfertigungen

Im Posten Aufwendungen für Abfertigungen sind Abfertigungsaufwendungen in Höhe von € 0,00 (Vorjahr € 0,00) enthalten. Zuweisungen zu Rückstellungen für Abfertigungen betrugen im Geschäftsjahr € 69.901,00 (Vorjahr € 50.548,00). Auflösungen zu Rückstellungen für Abfertigungen betrugen im Geschäftsjahr 2023 € 0,00 (Vorjahr € 0,00). Die Leistungen an die betriebliche Mitarbeitervorsorgekasse betrug € 19.526,41 (Vorjahr € 16.733,20).

2.2.3. Auflösung und Zuweisung Gewinnrücklagen

Siehe hierzu Tabelle unter Kapitel 2.1.4.

2.2.4. Aufwendungen für den Abschlussprüfer

Das auf das Geschäftsjahr entfallende Honorar für die Prüfung des Jahresabschlusses und der Gebahrung beträgt als Rückstellung € 48.000,00 (Vorjahr € 44.000,00). 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 € 50.065,08 (Vorjahr € 44.837,15) an den Revisionsverband geleistet, diese betreffen überwiegend den Verbandsbeitrag (Mitgliedsbeitrag). Honorare für andere Bestätigungsleistungen und Steuerberatungsleistungen wurden an den Revisionsverband nicht bezahlt.

2.2.5. Sonstige betriebliche Aufwendungen / Sonstiger Verwaltungsaufwand

Der Sonstige Verwaltungsaufwand unter dem Posten Sonstige betriebliche Aufwendungen beträgt € 1.477.436,54 (Vorjahr € 1.331.182,09) und beinhaltet den Aufwand aus der Baubetreuung in Höhe von € 238.970,60 (Vorjahr € 242.428,50).

2.2.6. Sonstige betriebliche Aufwendungen / Übrige

Unter den Sonstigen betrieblichen Aufwendungen/Übrige führten im Wesentlichen einerseits die Zuwendungen zu Rückstellungen in Höhe von € 90.000,00 (Vorjahr € 446.000,00) und andererseits die Aufwendungen aus Endabrechnungen in Höhe von € 8.933,44 (Vorjahr € 250.332,30) zum Rückgang dieser Aufwendungen in Höhe von € 656.369,87 (Vorjahr € 1.268.873,95).

2.3. Gewinnverwendung

Der Gewinn des Geschäftsjahres 2023 im Betrag von € 2.038.234,60 soll zur Stärkung des Eigenkapitals den „Anderen Rücklagen“ in den „Gewinnrücklagen“ gemäß der Satzung der Genossenschaft § 37 Abs 2 zugeführt werden.

2.4. Wesentliche Ereignisse nach dem Abschlussstichtag

Vorgänge von wesentlicher Bedeutung sind nach dem Abschlussstichtag 31.12.2023 gem. § 238 Abs 1 Z 11 UGB wie folgt eingetreten:

Die Inflationsrate für das Jahr 2023 lag laut Statistik Austria bei 7,8%, nach 8,6% im Jahr 2022. Im Jahresverlauf 2023 sank die Teuerung von 11,2% im Jänner auf 5,6% im Dezember. Damit blieb die Inflation 2023 mit 7,8% viermal höher als der EZB-Zielwert. Bis zum April 2024 gab es bereits eine weitere Senkung der Inflation auf +3,5%. Damit einhergehend versuchte die Europäische Zentralbank – EZB weiterhin die hohe Inflation mit Zinssteigerungen einzubremsen. Während der EZB-Leitzinssatz noch Anfang des Jahres 2022 bei 0% lag, stieg er bis zum Dezember 2022 bereits auf 2,5% an und lag ab September 2023 schon bei 4,5%.

Nachdem unsere Darlehen in der Regel eine variable Bindung an den 6-Monats-Euribor haben, waren die Zinserhöhungen im 1. Halbjahr 2023 schon deutlich zu spüren, bzw. lagen im 2. Halbjahr 2023 weit über den prognostizierten Werten. Insbesondere unter der Position „Zinsen und ähnliche Aufwendungen“ betrugen die Zinsenaufwendungen für Grundkosten-Zwischenfinanzierung im Jahr 2023 € 857.231,55 (Vorjahr € 307.057,42). Sollte der EZB-Leitzinssatz im Laufe des Jahres 2024 weiterhin so hoch bleiben, wird daher auch unser Finanzergebnis für das Jahr 2024 diesbezüglich noch deutlich negativer als 2023 belastet sein, da die zugrundeliegenden Darlehen für Zwischenfinanzierungen noch eine Laufzeit bis mindestens Ende 2025 aufweisen.

3. SONSTIGE ANGABEN

3.1. Organe und Arbeitnehmer der Genossenschaft

Im Geschäftsjahr oblag die Geschäftsführung dem Vorstand:

Der Vorstand erhielt für die Tätigkeit im Geschäftsjahr 2023 Bezüge als Aufwandsentschädigung in Höhe von insgesamt € 143.901,00 (Vorjahr € 133.713,00).

Im Geschäftsjahr waren folgende Personen als Aufsichtsräte tätig:

An Aufsichtsratsmitglieder wurden Vergütungen in Höhe von insgesamt € 14.430,00 (Vorjahr: € 14.900,00) bezahlt.

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

	Geschäftsjahr	Vorjahr
Arbeiter (inkl. Hausbesorger)	1	1
Angestellte	31	28
gesamt	32	29

Die Aufwendungen für Abfertigungen und Pensionen setzen sich wie folgt zusammen:

	Geschäftsjahr	Vorjahr
Arbeitnehmer:innen und leitende Angestellte	€ 124.579,07	€ 185.283,28
Gesamt	€ 124.579,07	€ 185.283,28

Wien, 08.05.2024

Der Vorstand:

Bestätigungsvermerk

Bericht zum Jahresabschluss

Prüfungsurteil

Ich habe den Jahresabschluss der Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgenossenschaft SIEDLUNGSUNION 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 beigegefügte 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 Prüfungsausschusses 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 Prüfungsausschuss 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 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 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 tausche mich mit dem Prüfungsausschuss 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 Genossenschaft und ihr Umfeld wurden wesentliche fehlerhafte Angaben im Lagebericht nicht festgestellt.

Wien, 20.12.2024
