

**ÖSTERREICHISCHER VERBAND GEMEINNÜTZIGER
BAUVEREINIGUNGEN - REVISIONSVERBAND**

Mitgliedsnummer: W-18

A U S Z U G

gemäß § 28 Abs 8 WGG aus dem **Prüfungsbericht Nr. 12.679 vom 13.06.2025** über
die regelmäßige gesetzliche Prüfung des Geschäftsjahres **2023** der

**Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft "Süd-Ost"
eingetragene Genossenschaft mit beschränkter Haftung**

**Laaer-Berg-Straße 166
1100 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 1.081 Wohnungen.

**ÖSTERREICHISCHER VERBAND GEMEINNÜTZIGER
BAUVEREINIGUNGEN - REVISIONSVERBAND**

Mitgliedsnummer: W-18

4. Die Vereinigung hat im letztgeprüften Jahr und den beiden vorangegangenen Jahren keine Wohnungen fertig gestellt.
5. Eigenkapitalanteil gemäß § 7 Abs 6 WGG unter Berücksichtigung von bereits gewidmetem Eigenkapital (Reservekapital): 0,00

Anlagen:

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

Corporate-Governance-Bericht gemäß § 2b GRVO

Corporate Governance Bericht für das Geschäftsjahr 2023

1. Corporate Governance Kodex

Gemäß Gebarungsrichtlinienverordnung (GRVO) hat eine gemeinnützige Bauvereinigung einen Corporate Governance Bericht gemäß den Vorgaben des Corporate Governance Kodex zu erstellen.

Dieser Bericht wird nach Genehmigung durch den Aufsichtsrat dem Revisionsverband übermittelt.

Ein für die gemeinnützige Wohnungswirtschaft angepasster Kodex, welcher die Grundsätze nachhaltiger und verantwortungsvoller Unternehmensführung regelt, liegt in der Fassung 12/2023 vor.

Im Geschäftsjahr 2023 wurden die Regelungen des Corporate Governance Kodex für gemeinnützige Bauvereinigungen zur Gänze eingehalten. Der Corporate Governance Kodex ist auf der Homepage der gemeinnützigen Bauvereinigungen einsehbar.

2a. Wirtschaftlicher Eigentümer der Wohnungsgenossenschaft Süd-Ost

Die wirtschaftlichen Eigentümer für Erwerbs- und Wirtschaftsgenossenschaften gemäß Wirtschaftliche Eigentümer Registergesetz sind gemäß Definition die Mitglieder der obersten Führungsebene (Vorstand):

Der Vorstand der Süd-Ost besteht aus Mitgliedern, welche aufgrund ihrer beruflichen Tätigkeiten und langjährigen Erfahrungen für die Führung einer gemeinnützigen Bauvereinigung prädestiniert sind.

Die Verteilung der Kompetenzen wurde wie folgt festgelegt:

2b. Offenlegung von Treuhandschaften

Es bestehen keine Treuhandschaften

3. Zusammensetzung des Vorstandes und Aufsichtsrates

Gemäß § 20 der Satzung besteht der Vorstand zum 31.12.2023 aus dem Obmann und aus höchstens 5 weiteren Mitgliedern mit 3-jähriger Funktionsperiode

Der Vorstand hat in 2023 Aufwandsentschädigungen in der Höhe von insgesamt € 21.400,00 erhalten und ist im Berichtsjahr 10-mal zu Sitzungen zusammengekommen.

Gemäß § 22 der Satzung besteht der Aufsichtsrat zum 31.12.2022 aus dem Vorsitzenden und aus höchstens 5 weiteren Mitgliedern mit 3-jähriger Funktionsperiode

Der Aufsichtsrat hat in 2023 keine Sitzungsgelder erhalten und ist im Berichtsjahr 6-mal zu Sitzungen zusammengekommen.

Die Aufsichtsratsmitglieder der Süd-Ost wurden so gewählt, damit dieses Gremium seine ihm obliegenden Pflichten optimal ausführen kann.

4. Maßnahmen zur Gleichstellungsförderung von Frauen

Die oberste Führungsebene der Süd-Ost ist in den letzten Jahren bemüht, den Frauenanteil im Unternehmen kontinuierlich in allen Ebenen zu erhöhen.

Für das Geschäftsjahr 2022 sind folgende Quoten im Verwaltungsbereich vorhanden:

Aufsichtsrat:	0 %
Vorstand:	16,67 %
Leitende Angestellte:	100 %
Verwaltung gesamt:	100 %

Dieser Corporate Governance Bericht ist durch den Aufsichtsrat der Süd-Ost zu genehmigen.

Wien, 20.12.2024

JAHRES- ABSCHLUSS 2023

**Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft "Süd-Ost"
eingetr. Genossenschaft mit beschränkter Haftung**

1100 Wien, Laaer-Berg-Straße 166

Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft "Süd-Ost"
eingetr. Genossenschaft mit beschränkter Haftung

Aktiva		31.12.2023 EUR	31.12.2022 EUR	Passiva
A. Anlagevermögen				A. Eigenkapital
I. Sachanlagen				I. Gesamtnennbetrag der Geschäftsanteile
1. Unbebaute Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte	567.753,68	567.753,68		1. Gesamtnennbetrag der Geschäftsanteile
2. Wohngebäude	20.397.389,24	21.357.947,68		
3. Sonstige Gebäude	0,22	0,22		II. Gewinnrücklagen
4. Bauvorbereitungskosten	934.670,34	442.972,78		1. zweckgebundene Rücklage für Kostendeckung
5. Geschäftsausstattung und Geschäftsausstattung	18.148,81	22.737,20		2. satzungsmäßige Rücklagen
6. Sonstige Sachanlagen	233,72	233,72		3. andere Rücklagen (freie Rücklagen)
	21.918.196,01	22.391.645,28		
B. Umlaufvermögen				III. Bilanzgewinn
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus der Hausbewirtschaftung	27.376,23	4.524,13		B. Rückstellungen
2. Verrechnung aus der Hausbewirtschaftung <i>davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr</i>	1.096.082,76	1.106.059,03		1. Rückstellungen für Abfertigungen
3. sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände	1.096.082,76	1.089.556,33		2. Steuerrückstellungen
	19.663,81	104.831,73		3. Rückstellung für Hausbewirtschaftung
II. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	1.143.122,80	1.215.414,89		4. sonstige Rückstellungen
	8.402.400,47	7.745.860,86		
	9.545.523,27	8.961.275,75		
C. Rechnungsabgrenzungsposten				
	2.606.929,08	2.640.969,70		
Summe Aktiva		34.070.648,36	33.993.890,73	Summe Passiva

	2023 EUR	2022 EUR
1. Umsatzerlöse		
a) Nutzungsentgelte	5.684.187,83	5.422.478,06
b) Verwohnung der Finanzierungsbeiträge	113.802,36	113.802,36
	5.797.990,19	5.536.280,42
2. Aktivierte Eigenleistung	74.471,26	25.148,56
3. sonstige betriebliche Erträge		
a) Erträge aus der Verrechnung Hausbewirtschaftung	225.556,91	473.929,21
b) übrige	6.202,68	7.353,69
	231.759,59	481.282,90
4. Verrechenbare Kapitalkosten		
a) Verrechenbare Kapitalkosten	624.309,86	458.596,76
5. Instandhaltungskosten		
a) Instandhaltungskosten	1.711.182,75	1.073.141,21
6. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	178.266,72	153.267,03
b) soziale Aufwendungen	43.204,62	39.961,03
c) Kosten der Organe	21.400,00	24.300,00
	242.871,34	217.528,06
7. Abschreibungen		
a) auf Sachanlagen	960.558,44	960.558,44
8. Betriebskosten		
a) Betriebskosten	1.597.873,97	1.535.268,26
9. sonstige betriebliche Aufwendungen		
a) Aufwendungen aus der Verrechnung Hausbewirtschaftung	854.551,01	1.605.203,22
b) sonstiger Verwaltungsaufwand	141.510,47	116.168,95
c) übrige	163.447,12	14.532,80
	1.159.508,60	1.735.904,97
10. Zwischensumme aus Z 1 bis 9 (Betriebsergebnis)	-192.083,92	61.714,18
11. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	113.553,48	489,02
12. Zwischensumme aus Z 11 bis 11 (Finanzergebnis)	113.553,48	489,02
13. Ergebnis vor Steuern (Summe aus Z 10 und Z 12)	-78.530,44	62.203,20
14. Steuern vom Einkommen	-887,24	146,71
15. Ergebnis nach Steuern	-77.643,20	62.056,49
16. Jahresfehlbetrag/-überschuss	-77.643,20	62.056,49
17. Zuweisung zu sonstigen Rücklagen	497.548,95	306.886,46
18. Bilanzgewinn	419.905,75	368.942,95

1. Anhang

1.1. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

1.1.1. Allgemeine Grundsätze

Das Unternehmen ist eine kleine Kapitalgesellschaft im Sinne des §221 UGB.

Der Jahresabschluss wurde nach den Vorschriften der §§ 189 ff des Unternehmensgesetzbuchs (UGB) 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 entsprechend den gesetzlichen Regelungen 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 - soweit gesetzlich geboten - berücksichtigt.

Die Bilanzierung und der Ausweis der einzelnen Positionen des Jahresabschlusses wurden gemäß § 23 WGG und der dazu erlassenen Verordnung vorgenommen.

1.1.2. Anlagevermögen

Sachanlagen

Das abnutzbare Sachanlagevermögen wurde zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten bewertet, die um die planmäßigen Abschreibungen vermindert werden. Die geringwertigen Vermögensgegenstände bis zu einem Wert von EUR 1.000,00 wurden im Zugangsjahr voll abgeschrieben.

Die planmäßigen Abschreibungen der vermieteten Objekte wurden linear von den Gesamtbaukosten abzüglich Zuschuss und WGG-Komponenten entsprechend vorgenommen.

Nicht rückzahlbare Zuschüsse zur Herstellung von Wirtschaftsgütern des Anlagevermögens werden von den Herstellungskosten abgesetzt und nicht als Passivposten ausgewiesen. Die seitens der MA 50 gewährten, nicht rückzahlbaren Baukostenzuschüsse betreffen das Objekt Burgenlandgasse 69 (i.H.v. EUR 744.184,36), das Objekt Clemens Dörngasse (i.H.v. EUR 654.055,51), das Objekt Palisagasse 26 (i.H.v. EUR 115.292,80) und das Objekt Palisagasse 22-24 (i.H.v. EUR 127.176,00).

Die Abschreibungssätze betragen unverändert gegenüber den Vorjahren 1 % p.a. - mit Ausnahmen. Baurechtsbauten diese werden unter Berücksichtigung der Baurechtsdauer abgeschrieben. Jene Wohngebäude die nach 1985 bezogen wurden werden mit 2 % p.a. der um die Zuschüsse verminderten Herstellungskosten abgeschrieben.

Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft "Süd-Ost"
eingetr. Genossenschaft mit beschränkter Haftung

Folgende Nutzungsdauern wurden den planmäßigen Abschreibungen zugrunde gelegt:

	Nutzungsdauer in Jahren
Geschäftsausstattung und Geschäftsausstattung	3,00 - 10,00

Die einzelnen Positionen des Anlagevermögens und die Jahresabschreibung sind dem Anlagespiegel zu entnehmen.

Finanzanlagen

Im Geschäftsjahr besteht kein Finanzanlagevermögen.

1.1.3. Umlaufvermögen

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.

Bezüglich der Fristigkeiten der Forderungen und Verrechnungen wird auf den Forderungsspiegel verwiesen.

1.1.4. 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.

1.1.5. Eigenkapital

Zweckgebundene Rücklage für Kostendeckung

Die Differenz zwischen der Abschreibung der Baukosten und der Tilgung der Baudarlehen wird bei Objekten, die dem Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz unterliegen, den Gewinnrücklagen zugeführt bzw. entnommen. Ebenso wird die Differenz zwischen der Abschreibung und der Verwohnung der Baukostenfinanzierungsbeiträge gegen diese Rücklagen gebucht, soweit eine solche besteht.

1.1.6. Rückstellungen

Rückstellungen für Anwartschaften auf Abfertigungen und ähnliche Verpflichtungen

Die Rückstellung für Angestellte und Hausbesorger wurde nach versicherungsmathematischen Grundsätzen erstellt. Hierfür wurde eine AFRAC-Stellungnahme 27 eines Actuars eingeholt. Die Berechnungen erfolgten nach dem TW-Verfahren (10-Jahresdurchschnitt) mit einem Rechnungszinssatz 1,82 % (Vorjahr 1,78%). Fluktuationen wurden nicht berücksichtigt. Bei den Gehältern wurde ein langfristiger Gehaltstrend in Höhe von 3,5% berücksichtigt.

Rückstellungen für Hausbewirtschaftung

Diese betreffen ausschließlich die entsprechend unternehmensrechtlichen Erfordernissen zu erfassenden Abfertigungsrückstellungen für Hausbesorger. Unter der gegenständlichen Post wird die Differenz zwischen dem versicherungsmathematisch ermittelten Rückstellungsbetrag und unter "Verbindlichkeiten aus Hausbewirtschaftung" von den Bestandsnehmern im Rahmen der Betriebskosten eingehobenen Abfertigungsvorsorgen ausgewiesen.

Sonstige Rückstellungen

In den sonstigen Rückstellungen wurden unter Beachtung des Vorsichtsprinzips alle im Zeitpunkt der Bilanzerstellung erkennbaren Risiken und der Höhe oder dem Grunde nach ungewissen Verbindlichkeiten mit den Beträgen berücksichtigt, die nach bestmöglichlicher Schätzung zur Erfüllung der Verpflichtung aufgewendet werden müssen. Sämtliche Rückstellungen haben eine Laufzeit von weniger als einem Jahr.

Betreffend Prüfungskosten EUR 23.030,16 (Vorjahr EUR 21.682,63), Jubiläumsgelder EUR 18.796,77 (Vorjahr EUR 7.700,00), nicht verbrauchte Urlaube EUR 18.956,68 (Vorjahr: EUR 18.612,16).

1.1.7. Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten wurden mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

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

1.1.8. Änderungen von Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

1.2. Erläuterungen der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung

1.2.1. Allgemeine Angaben

Erläuterungen zur Aussagefähigkeit des Jahresabschlusses

Um im Jahresabschluss ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage zu vermitteln, werden folgende zusätzliche Angaben gemacht und deren Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Unternehmens wie folgt dargelegt:

Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft "Süd-Ost"
eingetr. Genossenschaft mit beschränkter Haftung

1.2.2. Erläuterungen zur Bilanz

Anlagevermögen

Die Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens und die Aufgliederung der Jahresabschreibung nach einzelnen Posten sind in beiliegendem Anlagenspiegel (Anlage 1) dargestellt:

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände:

	Gesamtbetrag EUR	davon Restlaufzeit bis 1 Jahr EUR	davon Restlaufzeit über 1 Jahr EUR
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus der Hausbewirtschaftung	27.376,23	27.376,23	0,00
Vorjahr	4.524,13	4.524,13	0,00
Verrechnung aus der Hausbewirtschaftung	1.096.082,76	0,00	1.096.082,76
Vorjahr	1.106.059,03	16.502,70	1.089.556,33
sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände	19.663,81	19.663,81	0,00
Vorjahr	104.831,73	104.831,73	0,00
Summe Forderungen	1.143.122,80	47.040,04	1.096.082,76
Vorjahr	1.215.414,89	125.858,56	1.089.556,33

Eigenkapitalspiegel:

Entwicklung des Mitgliederstandes und der Geschäftsanteile:

	Stand 01.01.2023 EUR	Zugänge EUR	Abgänge EUR	Stand 31.12.2023 EUR
Mitglieder	1.493	42	-32	1.503
Geschäftsanteile	32.846	924	-704	33.066
Haftsummen	65.692	1.848	-1.408	66.132

Erfüllung des Genossenschaftszwecks

Dem genossenschaftlichen Förderprinzip wird durch die Errichtung, Überlassung und Verwaltung von Wohnungen zu den im Wohngemeinnützigkeitsgesetz vorgesehenen Entgelten (grundätzliches Kostendeckungsprinzip) entsprochen.

Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft "Süd-Ost"
eingetr. Genossenschaft mit beschränkter Haftung

Zweckgebundene Rücklagen für Kostendeckung

Siehe Gewinnrücklagenspiegel

Rückstellungen

Zusammensetzung und Entwicklung der Rückstellungen verweisen wir auf die Beilage
Rückstellungsspiegel.

Verbindlichkeiten

	Gesamtbetrag EUR	davon Restlaufzeit bis 1 Jahr EUR	davon Restlaufzeit über 1 Jahr EUR	davon Restlaufzeit zw. 1 und 5 Jahren EUR
Verbindlichkeiten				
Darlehen zur Baukostenfinanzierung	7.427.153,81	336.450,41	7.090.703,40	0,00
Vorjahr	7.594.544,21	620.000,00	6.974.544,21	464.163,36
Finanzierungsbeiträge der Wohnungswerber	8.793.634,09	113.802,36	8.679.831,73	0,00
Vorjahr	8.907.436,45	113.500,00	8.793.936,45	0,00
Kautionen	13.739,92	0,00	13.739,92	0,00
Vorjahr	12.408,45	0,00	12.408,45	0,00
Verbindlichkeiten aus der Verbindlichkeiten aus der Hausbewirtschaftung	1.935.021,55	18.290,69	1.916.730,86	0,00
Vorjahr	1.409.435,87	8.765,16	1.400.670,71	0,00
Verrechnung aus der Hausbewirtschaftung	88.225,94	88.225,94	0,00	0,00
Vorjahr	118.816,15	118.816,15	0,00	0,00
sonstige Verbindlichkeiten	75.341,29	75.341,29	0,00	0,00
Vorjahr	114.600,51	114.600,51	0,00	0,00
davon aus Steuern	3.072,65	3.072,65	0,00	0,00
Vorjahr	7.832,94	7.832,94	0,00	0,00
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit	5.699,67	5.699,67	0,00	0,00
Vorjahr	7.996,09	7.996,09	0,00	0,00
Summe Verbindlichkeiten	18.333.116,60	632.110,69	17.701.005,91	0,00
Vorjahr	18.157.241,64	975.681,82	17.181.559,82	464.163,36

Die Summe der Verbindlichkeiten, für die dingliche Sicherheiten bestellt wurden, beträgt EUR 7.427.153,81 (Vorjahr: 7.594.544,21). Die Art der dinglichen Sicherung besteht in einem Pfandrecht.

Haftungsverhältnisse gemäß § 199 UGB

Haftungsverhältnisse und sonstige wesentliche finanzielle Verpflichtungen

Sonstige finanzielle Verpflichtungen bestehen zum Bilanzstichtag 2023 keine.

Verpflichtungen aus der Nutzung von in der Bilanz nicht ausgewiesenen Sachanlagen

Verpflichtungen aus der Nutzung von in der Bilanz nicht ausgewiesenen Sachanlagen bestehen zum Bilanzstichtag 2023 keine.

Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft "Süd-Ost"
eingetr. Genossenschaft mit beschränkter Haftung

Finanzinstrumente

Derivative Finanzinstrumente werden nicht verwendet.

Treuhandkonto

Die Käutionen der Mieter beim Objekt Schmidgunstgasse 15 wurden auf einem Käutionskonto verwaltet.

1.2.3. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren erstellt.

Die Umsätze wurden zur Gänze in Österreich erwirtschaftet.

1.2.4. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren erstellt.

1.2.5. Aufwendungen für Abfertigungen

Im gegenständlichen Posten ist die Auflösung der Abfertigungsrückstellung in Höhe von EUR 45.533,71 enthalten.

1.2.6. Aufwendungen für den Abschlussprüfer

Die auf das Geschäftsjahr entfallenden Aufwendungen für den Abschlussprüfer betragen EUR 23.030,16 (Vorjahr: EUR 11.828,01) und betreffen ausschließlich Prüfungsleistungen. Diese Honorare wurden nicht an Abschlussprüfer, sondern an den Revisionsverband, bei dem der Abschlussprüfer angestellt ist, geleistet. Vom Abschlussprüfer wurden sonst keine Leistungen bezogen. Verbandsbeitrag wurde in Höhe von EUR 7.117,00 (Vorjahr: EUR 6.662,96) bezahlt.

1.3. Sonstige Angaben

Voraussichtliche Entwicklung

Infolge der Deckung der Verwaltungskosten durch Verwaltungskostenzuschläge, der Erträge für Bauverwaltung und technische Leistungen sowie der guten Eigenkapitalausstattung der Gesellschaft ist auch in nächster Zukunft mit positiven Jahresergebnissen zu rechnen.

Die Suche nach erschwinglichen, bebauungsfähigen Grundstücken wird vom Vorstand nachhaltig betrieben. Mehrere Wohnbauprojekte befinden sich momentan in Bauvorbereitung. Die Verhandlungen mit der Widmungs- bzw. Baubehörde befinden sich in einem fortgeschrittenen Stadium.

Für das Projekt Burgenlandgasse 1 liegt bereits eine Baubewilligung vor. Aufgrund eines Architektenwechsels hat sich der Baubeginn auf Herbst 2024 verschoben.

Organe und Arbeitnehmer der Gesellschaft

Ende 2023 waren 2 Mitarbeiterinnen angestellt. Weiters war eine Raumpflegerin, auf Teilzeitbasis

Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft "Süd-Ost"
eingetr. Genossenschaft mit beschränkter Haftung

angestellt. Zur Betreuung der Objekte war außerdem 1 Hauswart/Hausbetreuer beschäftigt.

der Vorstand:

der Aufsichtsrat

Der Aufsichtsrat hat für seine Tätigkeit wie im Vorjahr keine Sitzungsgelder erhalten. Der Vorstand hat für seine Tätigkeit Aufwandsentschädigungen und Sitzungsgelder in Höhe von insgesamt EUR 21.400,00 (Vorjahr: EUR 24.300,00) erhalten.

Gewinnverwendungsvorschlag durch den Vorstand

Festgestellt wird, dass mit 31.12.2023 ein Bilanzgewinn von EUR 419.905,75 (Vorjahr EUR 368.942,95) ausgewiesen wird. Der Vorstand empfiehlt unter Beachtung der Satzung den Gewinn den anderen Rücklagen zuzuweisen.

Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft "Süd-Ost"
eingetr. Genossenschaft mit beschränkter Haftung

Der Vorstand:

Wien, 26.09.2024

Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft "Süd-Ost"
eingetr. Genossenschaft mit beschränkter Haftung

Anlagen Spiegel 31.12.2023

Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft "Süd-Ost"
eingetr. Genossenschaft mit beschränkter Haftung

Gewinnrücklagenspiegel 31.12.2023

	Stand 01.01.2023	erfolgsneutrale Umbuchungen	Zwischen- summe	Zuweisung zweckgebundene		Auflösung zweckgebundene Rücklage für Kostendeckung				Summe Rücklagen bewegung
				Zuweisung Mehrtilgung Mehrverwohnung	Auflösung Mindertilgung Minderverwohnung	Zuweisung Mindertilgung Minderverwohnung	Auflösung Mehrtilgung Mehrverwohnung	Auflösung abgegangene Anlagen		
1. Zweckgebundene Rücklage für Kostendeckung + Mehrtilgung / - Mindertilgung										
Mehrtilgung	5.978.842,64	0,00	5.978.842,64	4.840,10	0,00	0,00	-485.683,68	0,00	0,00	-485.683,68
Mindertilgung	-811.959,70	0,00	-811.959,70	0,00	31.459,18	-37.294,95	0,00	0,00	0,00	0,00
Mehrverwohnung	28.414,04	0,00	28.414,04	0,00	0,00	0,00	-10.869,59	0,00	0,00	-10.869,59
Minderverwohnung	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zwischensumme	5.195.296,98	0,00	5.195.296,98	4.840,10	31.459,18	-37.294,95	-496.553,27	0,00	0,00	-496.553,27
2. Satzungsmäßig	54.759,31	0,00	54.759,31	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
3. andere	9.958.745,15	368.942,95	10.327.688,10	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
GESAMT	15.208.801,44	368.942,95	15.577.744,39	4.840,10	31.459,18	-37.294,95	-496.553,27	0,00	0,00	-496.553,27
Bilanzgewinn	368.942,95	-	368.942,95	0,00						

Gewinnrücklagenspiegel 31.12.2022

	Stand 01.01.2022	erfolgsneutrale Umbuchungen	Zwischen- summe	Zuweisung zweckgebundene		Auflösung zweckgebundene Rücklage für Kostendeckung				Summe Rücklagen bewegung
				Zuweisung Mehrtilgung Mehrverwohnung	Auflösung Mindertilgung Minderverwohnung	Zuweisung Mindertilgung Minderverwohnung	Auflösung Mehrtilgung Mehrverwohnung	Auflösung abgegangene Anlagen		
1. Zweckgebundene Rücklage für Kostendeckung + Mehrtilgung / - Mindertilgung										
Mehrtilgung	6.292.399,30	0,00	6.292.399,30	30.285,97	0,00	0,00	-343.842,63	0,00	0,00	-343.842,63
Mindertilgung	-829.499,48	0,00	-829.499,48	0,00	27.174,96	-9.635,18	0,00	0,00	0,00	0,00
Mehrverwohnung	39.283,63	0,00	39.283,63	0,00	0,00	0,00	-10.869,59	0,00	0,00	-10.869,59
Minderverwohnung	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zwischensumme	5.502.183,45	0,00	5.502.183,45	30.285,97	27.174,96	-9.635,18	-354.712,22	0,00	0,00	-354.712,22
2. Satzungsmäßig	54.759,31	0,00	54.759,31	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
3. andere	9.666.547,93	292.197,22	9.958.745,15	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
GESAMT	15.223.490,69	292.197,22	15.515.687,91	30.285,97	27.174,96	-9.635,18	-354.712,22	0,00	0,00	-354.712,22
Bilanzgewinn	292.197,22	-	292.197,22	0,00						

Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft "Süd-Ost"
eingetr. Genossenschaft mit beschränkter Haftung

	Stand 01.01.2023	Verwendung	Auflösung
	EUR	EUR	EUR
A. Rückstellungen			
1. Rückstellungen für Abfertigungen	92.590,00	0,00	0,00
2. Steuerrückstellungen	887,24	0,00	887,24
3. Rückstellung für Hausbewirtschaftung	84.586,66	0,00	45.533,00
4. sonstige Rückstellungen	47.994,79	11.152,47	0,00
	226.058,69	11.152,47	46.420,00

Bestätigungsvermerk

Bericht zum Jahresabschluss

Prüfungsurteil

Ich habe den Jahresabschluss der Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft "Süd-Ost" eingetragene 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 beigelegte 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 Prüfungssusschusses 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 Unternehmensaktivität zu beurteilen, Sachverhalte im Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmensaktivität – sofern einschlägig – anzugeben, sowie dafür, den Rechnungslegungsgrundzustand der Fortführung der Unternehmensaktivität anzuwenden, es sei denn, die gesetzlichen Vertreter beabsichtigen, entweder die Genossenschaft zu liquidieren oder die Unternehmensaktivität einzustellen, oder haben keine realistische Alternative dazu.

Der Prüfungssusschuss 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 im Abschluss, plane Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken, führe sie durch und erlange Prüfungs nachweise, 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 Kontrollsyste m, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit des internen Kontrollsyste ms 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 Unternehmens tätigkeit durch die gesetzlichen Vertreter sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungs nachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die erhebliche Zweifel an der Fähigkeit der Genossenschaft zur Fortführung der Unternehmens tätigkeit 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 Prüfungs nachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch die Abkehr der Genossenschaft von der Fortführung der Unternehmens tätigkeit zur Folge haben.
- Ich beurteile die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrundeliegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse in einer Weise wiedergibt, dass ein möglichst getreues Bild erreicht wird.

Ich tausche mich mit dem Aufsichtsrat unter anderem über den geplanten Umfang und die geplante zeitliche Einteilung der Abschlussprüfung sowie über bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger bedeutsamer Mängel im internen Kontrollsyste m, 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, 13.06.2025