

**ÖSTERREICHISCHER VERBAND GEMEINNÜTZIGER  
BAUVEREINIGUNGEN - REVISIONSVERBAND**

---

Mitgliedsnummer: W-26

**A U S Z U G**

gemäß § 28 Abs 8 WGG aus dem **Prüfungsbericht Nr. 12.638 vom 10.04.2025** über  
die regelmäßige gesetzliche Prüfung des Geschäftsjahres **2023** der

**Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft "Gersthof-Grinzing"  
registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung**

**Peter-Jordan-Straße 96 / 7  
1190 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 102 Wohnungen.**

# **ÖSTERREICHISCHER VERBAND GEMEINNÜTZIGER BAUVEREINIGUNGEN - REVISIONSVERBAND**

Mitgliedsnummer: W-26



Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft „Gersthof-Grinzing“ reg.Gen.m.b.H.  
Peter-Jordan-Straße 96 • 1190 Wien • office@gwg-gg.at • 01 4783033 • UID: ATU 59081326 • FN 94282a

# Corporate Governance-Bericht

## für das Geschäftsjahr 2023

gemäß § 2 b Abs. 1 GRVO (BGBI Nr. 523/1979 i.d.F.  
BGBI.Nr.366/2018)

§ 2b (1) Die Geschäftsführung (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 der Geschäftsführung (Vorstand) und des Aufsichtsrats sowie seiner Ausschüsse und Maßnahmen zur Gleichstellungsförderung von Frauen, insbesondere in den Organen und in leitenden Positionen der Bauvereinigung, anzuführen.

# **GWG GG**

Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft „Gersthof-Grinzing“ reg.Gen.m.b.H.  
Peter-Jordan-Straße 96 • 1190 Wien • office@gwg-gg.at • 01 4783033 • UID: ATU 59081326 • FN 94282a

## **1. Angaben des wirtschaftlichen Eigentümers**

Eigentümer sind gemäß WiEReG §2 Abs 1b Sublit bb:

Bei Erwerbs- und Wirtschaftsgenossenschaften, bei denen kein Mitglied einen Geschäftsanteil von mehr als 25% hält und keine weiteren Anhaltspunkte vorliegen, dass die Genossenschaft direkt oder indirekt unter der Kontrolle einer oder mehrerer anderen natürlichen Personen steht, gelten die Mitglieder der obersten Führungsebene als wirtschaftliche Eigentümer.

## **2. Offenlegung von Treuhandschaften**

Es liegen keine Treuhandverhältnisse vor.

## **3. Zusammensetzung des Vorstandes per 31.Dez.2023**

Der Vorstand der Gemeinnützigen Wohnungsgesellschaft Gersthof-Grinzing reg.Gen.m.b.H. setzt sich im Berichtsjahr 2022 aus 6 Personen zusammen:

Name	Vorname	Funktion	Geb.Datum	Vorstand seit	Ablauf Funktion

Alle Vorstände arbeiten unentgeltlich für die Genossenschaft. Bis auf eine Aufwandsentschädigung für den Bürobetrieb von EUR 460,00 p.a. erfolgen keinerlei Zahlungen an die Vorstände.



Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft „Gersthof-Grinzing“ reg.Gen.m.b.H.  
Peter-Jordan-Straße 96 • 1190 Wien • office@gwg-gg.at • 01 4783033 • UID: ATU 59081326 • FN 94282a

#### 4. Zusammensetzung des Aufsichtsrates per 31.Dez.2022

Der Aufsichtsrat der Gemeinnützigen Wohnungsgesellschaft Gersthof-Grinzing reg.Gen.m.b.H. setzt sich im Berichtsjahr 2022 aus 9 Personen zusammen:

Name	Vorname	Funktion	Geb.Datum	Aufsichtsrat seit	Ablauf Funktion

Sämtliche Aufsichtsratsmitglieder haben die Erklärung gemäß §9a WGG bezüglich unwirksamer und genehmigungspflichtiger Rechtsgeschäfte erhalten und mit ihrer Unterschrift bestätigt, dass keine Rechtsgeschäfte gemäß §9a WGG im letzten Geschäftsjahr abgeschlossen wurden.

Alle Aufsichtsratsmitglieder arbeiten unentgeltlich für die Genossenschaft ohne Aufwandsersatz und Sitzungsgelder.

## 5. Ausschüsse des Aufsichtsrates

Zur Steigerung der Effizienz der Aufsichtsratsarbeit und der Behandlung komplexer Sachverhalte hat der Aufsichtsrat aus seiner Mitte folgenden qualifizierten Ausschuss gebildet:

Prüfungsausschuss:

Name	Vorname	Prüfungsausschuss	Geb.Datum	Prüfer seit	Ablauf Funktion

Basis für die Prüfung ist ein Katalog im Internen Kontrollsysteem (IKS) nachdem diese Prüfung vorgenommen wird.

## 6. Maßnahmen zur Gleichstellung von Frauen

Der Frauenanteil im Vorstand beträgt 2021 17% (1 von 6)

Der Frauenanteil im Aufsichtsrat beträgt 2021 0% (0 von 9)

m-frauen im Vorstand: 1 von 6 (17%)

Wien, am 09.09.2024

# **Jahresabschluss**

## **2023**

der  
**Gemeinnützigen Wohnungsgenossenschaft**  
**„Gersthof Grinzing“**  
**registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung**

### **Bilanz**

### **Gewinn- und Verlustrechnung**

Firmenbuch-Nr. 94282a  
Handelsgericht Wien

1190 Wien  
Peter-Jordan-Straße 96/7

**B I L A N Z zum 31. Dezember 2023**

	Stand zum Ende des Geschäftsjahres		Stand zum Ende des Geschäftsjahres			Stand zum Ende des Geschäftsjahres		Stand zum Ende des Geschäftsjahres	
	2023	EUR	2022	EUR		2023	EUR	2022	EUR
	<b>AKTIVA</b>		<b>PASSIVA</b>		<b>AKTIVA</b>		<b>PASSIVA</b>		
A. ANLAGEVERMÖGEN	<b>24.732,60</b>	25.098,22	A. EIGENKAPITAL	<b>1.195.040,23</b>	1.165.403,13				
I. Sachanlagen			I. Gesamtnennbetrag der Geschäftsanteile	3.684,20	3.640,60				
1. Wohngebäude	24.726,60	25.092,22							
2. nicht abgerechnete Bauten			II. Gewinnrücklagen						
2. Betriebs- und Geschäftsausstattung	6,00	6,00	1. zweckgebundene Rücklage für Kostendeckung	10.054,40	10.420,02				
B. UMLAUFVERMÖGEN	<b>1.580.638,76</b>	1.669.221,71	2. satzungsmäßige Rücklage	19.750,85	19.750,85				
I. Forderungen, Verrechnungen und sonstige Vermögensgegenstände			3. andere Rücklagen	1.131.591,66	1.113.517,73				
1. Forderungen aus der Hausbewirtschaftung	10.989,82	2.459,71							
davon fällig über ein Jahr	0,00	0,00	III. Bilanzgewinn	1.161.396,91	1.143.688,60				
2. Verrechnung aus der Hausbewirtschaftung	76.948,64	116.211,22	davon Gewinnvortrag: EUR 0,00 Vorjahr: EUR 0,00	29.959,12	18.073,93				
davon fällig über ein Jahr	57.152,36	111.077,82							
3. sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände	10.683,62	13.231,24	B. RÜCKSTELLUNGEN	<b>5.600,00</b>	25.166,26				
davon fällig über ein Jahr	0,00	0,00	1. Rückstellungen für Abfertigungen	0,00	14.566,26				
II. Wertpapiere und Anteile	98.622,08	131.902,17	2. Rückstellungen für Hausbewirtschaftung	0,00	0,00				
1. sonstige Wertpapiere und Anteile	1.190.488,56	1.192.809,54	2. sonstige Rückstellungen	5.600,00	10.600,00				
III. Kassenbestand, Schecks, Guthaben bei Kreditinstituten	291.528,12	344.510,00	C. VERBINDLICHKEITEN						
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN	39.562,42	313,70	1. Verbindlichkeiten aus der Hausbewirtschaftung	444.293,55	504.064,24				
			davon fällig bis zu einem Jahr	438.246,19	490.998,05				
			davon fällig über ein Jahr	2.517,26	12.375,34				
			2. Verrechnung aus der Hausbewirtschaftung	435.728,93	478.622,71				
			davon fällig bis zu einem Jahr	2.116,01	8.071,69				
			davon fällig über ein Jahr	2.116,01	8.071,69				
			3. Sonstige Verbindlichkeiten	0,00	0,00				
			-davon Steuern	3.931,35	4.994,50				
			-davon im Rahmen der sozialen Sicherheit	(0,00)	(0,00)				
			davon fällig bis zu einem Jahr	(0,00)	(979,04)				
			davon fällig über ein Jahr	3.669,75	5.234,30				
				261,60	239,80				
				<b>1.644.933,78</b>	1.694.633,63				

## Gewinn- und Verlustrechnung 2023

	<u>Geschäftsjahr</u> EUR	Vorangegangenes <u>Geschäftsjahr</u> EUR
<b>1. Umsatzerlöse</b>	<b>549.111,53</b>	525.254,83
a) Nutzungsentgelte	549.111,53	525.254,83
<b>2. aktivierte Eigenleistungen</b>	<b>3.582,84</b>	2.815,39
<b>3. sonstige betriebliche Erträge</b>	<b>124.474,71</b>	17.795,99
a) Erträge aus der Verrechnung Hausbewirtschaftung	109.836,05	17.224,41
b) übrige	14.638,66	571,58
<b>4. verrechenbare Kapitalkosten</b>	<b>0,00</b>	0,00
<b>5. Instandhaltungskosten</b>	<b>-307.320,70</b>	-208.118,51
<b>6. Personalaufwand</b>	<b>-3.233,12</b>	-2.832,73
a) Kosten der Organe	-3.233,12	-2.832,73
<b>7. Abschreibungen auf Sachanlagen</b>	<b>-840,61</b>	-365,62
<b>8. Betriebskosten</b>	<b>-229.304,14</b>	-197.410,60
<b>9. sonstige betriebliche Aufwendungen</b>	<b>-127.574,94</b>	-137.603,28
a) Aufwendungen a. d. Verrechnung Hausbewirtschaftung	-94.626,17	-111.203,81
b) sonstiger Verwaltungsaufwand	-32.948,17	-26.381,15
c) übrige	-0,60	-18,32
<b>10. Zwischensumme aus 1. - 9.</b>	<b>8.895,57</b>	-464,53
<b>11. Erträge aus anderen Wertpapieren</b>	<b>24.157,14</b>	20.710,32
<b>12. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</b>	<b>860,17</b>	1.300,87
<b>13. Erträge aus der Zuschreibung zu Wertpapieren des Umlaufvermögens</b>	<b>1.092,00</b>	842,04
<b>14. Aufwendungen aus Wertpapieren des Umlaufvermögens</b>	<b>-3.412,98</b>	-2.855,23
<b>15. Zinsen und ähnliche Aufwendungen</b>	<b>-1.998,40</b>	-1.825,16
<b>16. Zwischensumme aus 11. - 15.</b>	<b>20.697,93</b>	18.172,84
<b>17. Ergebnis vor Steuern</b>	<b>29.593,50</b>	17.708,31
<b>18. Ergebnis nach Steuern</b>	<b>29.593,50</b>	17.708,31
<b>19. Jahresüberschuss</b>	<b>29.593,50</b>	17.708,31
<b>20. Auflösung von Gewinnrücklagen</b>	<b>365,62</b>	365,62
<b>21. Bilanzgewinn</b>	<b>29.959,12</b>	18.073,93

## ANHANG

### **1 Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden**

#### **1.1 Allgemeine Grundsätze**

Der Jahresabschluss wurde unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung, sowie unter Beachtung der Generalnorm, ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Unternehmens zu vermitteln, aufgestellt.

Auf den Jahresabschluss werden die Rechnungslegungsbestimmungen in der geltenden Fassung angewendet.

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 realisierten Gewinne ausgewiesen wurden, alle erkennbaren Risiken und drohenden Verluste wurden berücksichtigt.

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

Bei den einzelnen Positionen wurden die Zahlen des Vorjahres zu Vergleichszwecken angeführt.

#### **1.2 Anlagevermögen**

Bei den Wohngebäuden wurde von der Übergangsbestimmung (Artikel X des RLG) Gebrauch gemacht, und es wurden die Buchwerte zum 31.12.1991 als ursprüngliche Anschaffungs- oder Herstellungskosten angesetzt. Die planmäßige Abschreibung erfolgt in Höhe von 1 % p.a.

Der planmäßigen Abschreibung der Betriebs- und Geschäftsausstattung wurde eine Nutzungsdauer von 5 Jahren unterstellt.

## Anlagenspiegel gem § 226 Abs 1 UGB

Anschaffungs- und Herstellungskosten						kumulierte Abschreibungen						Nettobuchwerte	
	Stand am 01.01.2023	davon Zugänge	Umbu- chungen	Stand am 31.12.2023		Stand am 01.01.2023	Umbu- chungen	Abschreibungen (+) (Zuschreibungen (-))	Stand am 31.12.2023	Buchwert 31.12.2023	Buchwert 01.01.2023		
	EUR	EUR	EUR	EUR		EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR		
<b>I. Sachanlagen</b>													
1. Wohngebäude													
Grundkosten	14.663,20	-	-	-	-	14.663,20	-	-	-	-	-	14.663,20	14.663,20
Baukosten	53.585,02	-	-	-	-	53.585,02	43.156,00	-	-	365,62	43.521,62	10.063,40	10.429,02
	68.248,22	-	-	-	-	68.248,22	43.156,00	-	-	365,62	43.521,62	24.726,60	25.092,22
2. Büroeinrichtung	4.425,31	-	-	-	-	4.425,31	4.419,31	-	-	-	4.419,31	6,00	6,00
	72.673,53	-	-	-	-	72.673,53	47.575,31	-	-	365,62	47.940,93	24.732,60	25.098,22

### **1.3 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.

### **1.4 Wertpapiere des Umlaufvermögens**

Die Wertpapiere des Umlaufvermögens wurden mit den Anschaffungskosten oder mit dem niedrigeren Tageswert angesetzt.

### **1.5 Aktive Rechnungsabgrenzungsposten**

Die aktive Rechnungsabgrenzung betrifft vorausbezahlte, das Geschäftsjahr nicht betreffende Aufwendungen.

### **1.6 Zweckgebundene Rücklage für Kostendeckung**

Die Differenz der Abschreibung der Baukosten und der Tilgung der Baudarlehen wird der zweckgebundenen Rücklage zugeführt bzw. entnommen. Ebenso wird die Differenz zwischen der Abschreibung und der Verwaltung Baukostenbeiträge gegen eine zweckgebundene Rücklage für Kostendeckung gebucht, soweit eine solche besteht.

### **1.7 Rückstellungen**

Rückstellungen sind mit dem Erfüllungsbetrag angesetzt, der bestmöglich geschätzt wird.

### **1.8 Verbindlichkeiten**

Verbindlichkeiten wurden mit dem Erfüllungsbetrag angesetzt.

### **1.9 Änderungen von Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden**

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

## **2 Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung**

### **2.1 Erläuterungen zur Bilanz**

#### **2.1.1 Anlagevermögen**

Die Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens und die Aufgliederung der Jahresabschreibung nach einzelnen Posten sind im beigefügten Anlagenspiegel unter 1.2 dargestellt.

### **2.2 Umlaufvermögen**

#### **2.2.1 Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände**

Im Posten sonstige Forderungen sind Erträge iHv € 0,00 (Vorjahr € 0,00) enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag zahlungswirksam werden.

#### **2.2.2 Wertpapiere**

Die Wertpapiere wurden zu Anschaffungskosten angesetzt.

### **2.3 Eigenkapital**

#### **2.3.1 Pflichtangaben bei Genossenschaften**

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

I. <u>Geschäftsguthaben</u>	<u>3.684,20</u>	<u>3.640,60</u>		
<u>Entwicklung:</u>	Mitglieder	Anteile á € 21,80	Geschäftsguthaben	Haftungssumme
Stand 1.1.2023	165	167	3.640,60	7.281,20
Zugang	5	5	109,00	218,00
Abgang	-3	-3	-65,40	-130,80
Stand 31.12.2023	<u>167</u>	<u>169</u>	<u>3.684,20</u>	<u>7.368,40</u>

Die Geschäftsguthaben betreffen zum 31.12.2023

a) ausscheidende Mitglieder	0	0	0,00
b) verbleibende Mitglieder	167	169	3.684,20
	<u>167</u>	<u>169</u>	<u>3.684,20</u>

### **2.3.2 Gewinnrücklagen**

Die Laufzeit der Fremdfinanzierung von Bau- und Baunebenkosten im Rahmen der Herstellung von Objekten ist in der Regel kürzer, als die der unternehmensrechtlichen Abschreibung zugrunde zu legende wirtschaftliche Nutzungsdauer. Dadurch entstehen aus dem erforderlichen Ansatz der Tilgungen im Rahmen des Entgelts gemäß § 14 Abs. 1 Z 1 WGG, welches zu Umsatzerlösen aus Nutzungsentgelten führt, und der entgegenstehenden unternehmensrechtlichen Abschreibungen während der Laufzeit der Fremdfinanzierung unbare Gewinne (Mehrtilgungen).

In der Folge ist ein positiver Saldo als Mehrtilgungen von Fremdfinanzierungen für Bau- und Baunebenkosten gemäß § 13 Abs. 2 WGG - soweit im Jahresüberschuss gedeckt - einer objektbezogenen zweckgebundenen gesetzlichen Rücklage (zweckgebundene Rücklage für Kostendeckung) den Gewinnrücklagen zuzuführen. Dieser Saldo belief sich im Berichtsjahr auf € 365,62 (Vorjahr € 365,62). Die Entwicklung der zweckgebundenen Rücklage für Kostendeckung ist im Gewinnrücklagenspiegel als Anlage zum Anhang dargestellt.

Nach Auslaufen der Fremdfinanzierung eines Objektes ist die zweckgebundene Rücklage für Kostendeckung in Höhe der jährlichen Abschreibungen aufzulösen. Sie darf nicht zur Kapitalberichtigung herangezogen werden.

Der Gewinnrücklagenspiegel gemäß § 10 Abs. 6 WGG iVm. § 222 Abs. 2 UGB entwickelt sich wie folgt:

Posten	Stand 1.1.2023	erfolgsneutrale Umbuchungen	Zwischensumme	Zuweisung zweckgebundene Rücklage für Kostendeckung		Auflösung zweckgebundene Rücklage für Kostendeckung				erfolgswirksame Bewegungen außerhalb der zweckgebundenen Rücklage	Stand 31.12.2023
				Zuweisung Mehrtilgung	Auflösung Mindertilgung	Zuweisung Mindertilgung	Auflösung Mehrtilgung	Auflösung abgegangene Anlagen	Summe Rücklagenbewegungen		
<b>Gewinnrücklagen</b>											
<b>1. gesetzliche</b>		<b>+0,00</b>	<b>+0,00</b>	<b>+0,00</b>	<b>+0,00</b>	<b>+0,00</b>	<b>+0,00</b>	<b>+0,00</b>	<b>+0,00</b>	<b>+0,00</b>	<b>+0,00</b>
Vorjahr		+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00
<b>2. zweckgebundene Rücklage für Kostendeckung: (+) Mehrtilgung/(-) Mindertilgung</b>											
<b>Mehrtilgung</b>		<b>+10.420,02</b>		<b>+0,00</b>	<b>+10.420,02</b>	<b>+0,00</b>	<b>+0,00</b>	<b>+0,00</b>	<b>-365,62</b>	<b>+0,00</b>	<b>-365,62</b>
Vorjahr		+10.785,64		+0,00	+10.785,64	+0,00	+0,00	+0,00	-365,62	+0,00	+10.420,02
<b>Mindertilgung</b>		<b>+0,00</b>		<b>+0,00</b>	<b>+0,00</b>	<b>+0,00</b>	<b>+0,00</b>	<b>+0,00</b>	<b>+0,00</b>	<b>+0,00</b>	<b>+0,00</b>
Vorjahr		+0,00		+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00
<b>Mehrverwohnung</b>		<b>+0,00</b>		<b>+0,00</b>	<b>+0,00</b>	<b>+0,00</b>	<b>+0,00</b>	<b>+0,00</b>	<b>+0,00</b>	<b>+0,00</b>	<b>+0,00</b>
Vorjahr		+0,00		+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00
<b>Zwischensumme 2.</b>		<b>+10.420,02</b>		<b>+0,00</b>	<b>+10.420,02</b>	<b>+0,00</b>	<b>+0,00</b>	<b>+0,00</b>	<b>-365,62</b>	<b>+0,00</b>	<b>-365,62</b>
Vorjahr		+10.785,64		+0,00	+10.785,64	+0,00	+0,00	+0,00	-365,62	+0,00	-365,62
<b>3. satzungsmäßige</b>		<b>+19.750,85</b>		<b>+0,00</b>	<b>+19.750,85</b>	<b>+0,00</b>	<b>+0,00</b>	<b>+0,00</b>	<b>+0,00</b>	<b>+0,00</b>	<b>+19.750,85</b>
Vorjahr		+19.750,85		+0,00	+19.750,85	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+19.750,85
<b>4. andere</b>		<b>+1.113.517,73</b>		<b>+18.073,93</b>	<b>+1.131.591,66</b>	<b>+0,00</b>	<b>+0,00</b>	<b>+0,00</b>	<b>+0,00</b>	<b>+0,00</b>	<b>+1.131.591,66</b>
Vorjahr		+1.096.145,16		+17.372,57	+1.113.517,73	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+1.113.517,73
<b>Summe Gewinnrücklagen</b>		<b>+1.143.688,60</b>		<b>+18.073,93</b>	<b>+1.161.762,53</b>	<b>+0,00</b>	<b>+0,00</b>	<b>+0,00</b>	<b>-365,62</b>	<b>+0,00</b>	<b>-365,62</b>
Vorjahr		+1.126.681,65		+17.372,57	+1.144.054,22	+0,00	+0,00	+0,00	-365,62	+0,00	+1.143.688,60
<b>Zuweisung (-) / Auflösung (+) Gewinnrücklagen laut Gewinn- und Verlustrechnung</b>											
									<b>-365,62</b>	<b>+0,00</b>	<b>-365,62</b>
<b>Bilanzgewinn</b>		<b>+18.073,93</b>		<b>-18.073,93</b>	<b>+0,00</b>	<b>+0,00</b>	<b>+0,00</b>	<b>+0,00</b>	<b>+0,00</b>	<b>+29.959,12</b>	<b>+29.959,12</b>
Vorjahr		+17.372,57		-17.372,57	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+18.073,93	+18.073,93

## **2.4 Rückstellungen**

Die sonstigen Rückstellungen betreffen mit € 5.600,00 (Vorjahr € 10.600,00) Prüfungskosten.

## **2.5 Verbindlichkeiten**

Bezeichnung der Verbindlichkeit	Jahr	Gesamtbetrag	davon Restlaufzeit von mehr als 5 Jahren	insgesamt dinglich besichert	Art der Sicherung
1. Verbindlichkeiten aus der Hausbewirtschaftung	2023 Vorjahr	438.246,19 490.998,05	0,00 0,00	0,00 0,00	
2. Verrechnung aus der Hausbewirtschaftung	2023 Vorjahr	2.116,01 8.071,69	0,00 0,00	0,00 0,00	
3. Sonstige Verbindlichkeiten	2023 Vorjahr	3.931,35 4.994,50	0,00 0,00	0,00 0,00	
<b>Verbindlichkeiten gesamt</b>	<b>2023 Vorjahr</b>	<b>444.293,55 504.064,24</b>	<b>0,00 0,00</b>	<b>0,00 0,00</b>	

In dem Posten sonstige Verbindlichkeiten sind Aufwendungen iHv. € 3.626,15 (Vorjahr € 3.753,86) enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag zahlungswirksam werden.

## **2.6 Sonstige finanzielle Verpflichtungen gemäß § 237 Abs 1 Z 2 UGB, die nicht in der Bilanz ausgewiesen sind und auch nicht gemäß § 199 UGB anzugeben sind**

Es bestehen sonstige finanzielle Verpflichtungen gem. § 237 Abs1 Z 2 iHv € 30.617,81 (Vorjahr € 34.170,54). Diese betreffen Investitionsablösen bei vorzeitiger Auflösung von Nutzungsverträgen.

## **2.7 Derivative Finanzinstrumente werden nicht verwendet.**

## **2.8 Geschäfte mit nahestehenden Unternehmen oder Personen**

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

## **2.9 Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung**

Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren erstellt und es wird auf die Aufgliederung der Umsatzerlöse in der Gewinn- und Verlustrechnung verwiesen.

Die Umsätze wurden zur Gänze in Österreich und aus dem Tätigkeitsbereich der Hausbewirtschaftung erwirtschaftet.

## **2.10 Aufwendungen für den Abschlussprüfer**

Das auf das Geschäftsjahr entfallende Honorar für die Prüfung des Jahresabschlusses und der Gebarung wurde mit € 5.600,00 rückgestellt.

Das Honorar für die Prüfung des Jahresabschlusses 2022 wurde bis zur Erstellung des Jahresabschlusses 2023 in Rechnung gestellt und bezahlt.

Neben dem Honorar für die Abschlussprüfung wurden im Geschäftsjahr € 489,18 (Vorjahr € 442,54) an den Revisionsverband geleistet, diese betreffen den Verbandsbeitrag. Honorare für andere Bestätigungsleistungen und Steuerberatungsleistungen wurden an den Revisionsverband nicht bezahlt.

### **3 Sonstige Angaben**

#### **3.1 Organe und Arbeitnehmer der Gesellschaft**

##### **Vorstand**

Obmann

Obmannstellvertreter

Mitglied

Mitglied

Mitglied

Mitglied

##### **Aufsichtsrat**

Vorsitzender

Vorsitzender-Stellvertreter

Mitglieder:

Ersatzmitglieder:

Den Mitgliedern des Vorstandes und des Aufsichtsrates wurden keine Vorschüsse und Kredite gewährt.  
Es wurden auch keine Haftungsverhältnisse für den Vorstand eingegangen.

Die Genossenschaft beschäftigt eine Hausbesorgerin, wofür eine Rückstellung für Abfertigung nach altem Recht gebildet wurde. Der Aufwand für die Bildung von Rückstellungen für Abfertigungen wird unter dem Posten sonstiger Verwaltungsaufwand ausgewiesen.

#### **3.2 Vorgänge von besonderer Bedeutung nach dem Schluss des Geschäftsjahres**

Es kam zu keinen Vorgängen von besonderer Bedeutung nach dem Schluss des Geschäftsjahres.

### **3.3 Ergebnisverwendung**

Der Jahresabschluss der Genossenschaft weist im Geschäftsjahr 2023 einen Bilanzgewinn in der Höhe von € 29.959,12 aus. Vom Genossenschaftsvorstand wird vorgeschlagen den Bilanzgewinn der Dotierung von anderen Rücklagen zuzuführen.

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

Wien, 31.05.2024

## **Bestätigungsvermerk**

### **Bericht zum Jahresabschluss**

#### **Prüfungsurteil**

Ich habe den Jahresabschluss der Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft "Gersthof-Grinzing" 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 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 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 Unternehmensaktivität zu beurteilen, Sachverhalte im Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmensaktivität – sofern einschlägig – anzugeben, sowie dafür, den Rechnungslegungsgrundsatz 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 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 bedeutsamen internen Kontrollsysteem, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit des internen Kontrollsysteins 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 Unternehmensstätigkeit 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 Unternehmensstätigkeit 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 Unternehmensstätigkeit 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 Kontrollsysteim, 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, 10.04.2025