
AUSZUG gemäß § 28 Abs 8 WGG

aus dem **Prüfungsbericht Nr. 12.658 vom 29.04.2025**
über die regelmäßige gesetzliche Prüfung
des Geschäftsjahres 2024 der

Gemeinnützige Bau- und Wohnungsgenossenschaft "Merkur"
registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung
Elisenstraße 40-42
1230 Wien

1. Ergebnis der Prüfung des Geschäftsjahres:
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. Verwaltungsbestand zum Bilanzstichtag (in Wohnungen):		131
4. Fertigstellungen im letztgeprüften Jahr und den beiden vorangegangenen Jahren (in Wohnungen):		
	2022	0
	2023	48
	2024	0
5. Eigenkapitalanteil gemäß § 7 Abs 6 WGG (Reservekapital):		0,00

Anlagen:

Jahresabschluss zum 31.12.2024 (Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Anhang)
Bestätigungsvermerk

Corporate Governance Bericht gemäß § 2b GRVO



Corporate Governance-Bericht der Merkur für das Geschäftsjahr 2024 (Stand per 31.12.2024)

Angabe des wirtschaftlichen Eigentümers

Subsidiäre Meldung gem. § 2 Z 1 lit. b sublit. bb WiEReG:

Name	Funktion	Treuhandschaft
------	----------	----------------

Zusammensetzung des Vorstandes

Name	Funktion
------	----------

Zusammensetzung des Aufsichtsrates

Name	Funktion
------	----------

Ersatzmitglieder:

Maßnahmen zur Förderung von Frauen

Der Frauenanteil im Unternehmen beträgt:

im Aufsichtsrat:	0,0%
im Vorstand:	50,0%

Das Unternehmen beschäftigt keine Arbeitnehmer /-innen. Im Jahr 2024 wurde eine Obfrau bestellt.

Wien, am 24.02.2025

Der Vorstand

JAHRESABSCHLUSS 2024

der
**GEMEINNÜTZIGEN
BAU- UND WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT
„Merkur“**, reg. Gen.m.b.H.

Gemeinnützige Bau- und Wohnungsgenossenschaft „Merkur“, registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung

Elisenstraße 40-42
1230 Wien
www.wiensued.at

Tel.: +43 1 866 95-0
Fax: +43 1 866 95-1444
E-Mail: office.merkur@wiensued.at

FN 97520 m, HG Wien
Sitz: Wien
UID: ATU 56 184 168

AKTIVA
BILANZ 2024
Merkur

PASSIVA

	Stand zum Ende des Ge- schäftsjahres		Stand zum Ende des Ge- schäftsjahres			Stand zum Ende des vorangegangenen Geschäftsjahres	
	EUR	EUR	EUR	EUR		EUR	EUR
A. ANLAGEVERMÖGEN	19.724.587,88		19.894.837,66	4.107.449,93	A. EIGENKAPITAL		3.998.357,93
I. Sachanlagen	19.720.423,64		19.890.735,63	12.826,00	I. Gesamtnennbetrag der Geschäftsanteile		12.826,00
1. Wohngebäude	6.526.584,79		6.588.331,26	4.057.827,05	II. Gewinnrücklagen		2.055.385,06
2. unternehmenseigenes Mitigentum	6.140.943,00		6.199.959,30	1.515.119,92	1. zweckgebundene Rücklage für Kostendeckung		1.442.824,80
3. nicht abgerechnete Baulen	7.024.224,98		7.102.445,07	3.278,00	2. satzungsmäßige Rücklagen		3.278,00
4. Bauvorbereitungskosten	28.670,87		0,00	2.539.429,13	3. andere Rücklagen		609.282,26
II. Finanzanlagen				36.796,88	III. Bilanzgewinn		1.930.146,87
Beteiligungen	4.164,24		4.102,03	16.750,00	B. RÜCKSTELLUNGEN		151.930,00
B. UMLAUFVERMÖGEN	2.908.840,87		3.254.436,00	3.000,00	1. Rückstellungen für Bautätigkeit		139.500,00
I. Forderungen, Verrechnungen und sonstige Vermögensgegenstände	237.021,18		369.702,74	13.775.837,43	2. sonstige Rückstellungen		12.430,00
1. Forderungen aus dem Grundstücksverkehr	0,00	0,00	67.252,00	14.007.392,49	C. VERBINDLICHKEITEN		18.988.985,73
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr					1. Darlehen zur Grundstücks- u. Baukostenfinanzierung		13.867.774,16
2. Forderungen aus der Hausbewirtschaftung	2.868,24	0,00	1.050,72	3.977.027,87	davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr	194.163,37	
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr					davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	13.673.610,59	
3. Verrechnungen aus der Hausbewirtschaftung	180.768,40	10.571,28	97.811,49	3.977.027,87	2. Finanzierungsbeiträge der Wohnungswerber	0,00	4.020.833,27
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr					davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr	0,00	
4. Forderungen aus der Betreuungstätigkeit	73.384,54	0,00	46.751,18	47.062,69	davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	4.020.833,27	
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr					3. Darlehen sonstiger Art	61.247,88	
5. Sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände	0,00	0,00	156.837,35	45.471,54	davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr	14.185,19	
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr					davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	47.062,69	
gesamt mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	9.134,01	10.571,28		237.371,89	4. Verbindlichkeiten aus Bauverträgen	183.065,03	
II. Guthaben bei Kreditinstituten	2.671.819,69		2.884.733,26	217.904,69	davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr	56.515,24	
				19.467,20	davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	126.549,79	
				81.758,43	5. Verbindlichkeiten aus der Hausbewirtschaftung	575.254,02	
				0,00	davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr	528.167,09	
				0,00	davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	47.086,93	
				60.316,87	6. Verrechnung aus der Hausbewirtschaftung	20.115,98	
				42.493,68	davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr	20.115,98	
				17.823,19	davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	0,00	
				52.827,04	7. Verbindlichkeiten aus der Betreuungstätigkeit	232.483,56	
				19.120,65	davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr	214.660,37	
				33.706,39	davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	17.823,19	
				28,80	8. sonstige Verbindlichkeiten	38.211,83	
				609.897,70	davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr	4.505,44	
				17.899.331,12	davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	33.706,39	
					davon Steuern	421,20	
					gesamt davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr	1.032.312,88	
					gesamt davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	17.966.672,85	
	22.633.428,75		23.149.273,66	22.633.428,75		23.149.273,66	

Unter dem Bilanzstrich:
Haftungsverhältnisse gemäß § 199 UGB

0,00

0,00

Gewinn- und Verlustrechnung 2024

Merkur

	<u>Geschäftsjahr</u> EUR	<u>vorangegangenes</u> <u>Geschäftsjahr</u> EUR
<u>1. Umsatzerlöse</u>	1.201.007,95	7.661.932,22
a) Nutzungsentgelte	1.030.944,56	750.219,53
b) Verwohung der Finanzierungsbeiträge	43.805,39	36.563,60
c) aus der Betreuungstätigkeit	14.032,38	9.110,46
d) aus sonstigen Betriebsleistungen	13,08	2.513,08
e) aus dem Verkauf von Grundstücken	0,00	6.589.155,30
<i>davon aus dem Verkauf von bebauten Grundstücken des Umlaufvermögens</i>	<i>0,00</i>	<i>3.362.600,00</i>
<i>davon aus dem Verkauf bebauten Grundstücken des Anlagevermögens aufgrund</i>	<i>0,00</i>	<i>3.226.555,30</i>
<i>nachträglicher Übertragung in das Eigentum</i>		
f) übrige	112.212,54	274.370,25
<u>2. sonstige betriebliche Erträge</u>	187.099,40	148.982,10
a) Erträge aus der Verrechnung Hausbewirtschaftung	187.074,40	148.667,10
b) übrige	25,00	315,00
<u>3. verrechenbare Kapitalkosten</u>	-390.353,94	-275.800,68
<u>4. Instandhaltungskosten</u>	-103.022,84	-64.416,17
<u>5. Personalaufwand</u>	-10.688,80	-7.844,97
a) Gehälter	-5.626,80	-262,44
b) Kosten der Organe	-5.062,00	-7.582,53
<u>6. Abschreibungen</u>	-182.034,48	-125.104,56
a) auf Sachanlagen	-182.034,48	-125.104,56
<u>7. Betriebskosten</u>	-316.667,14	-240.935,50
<u>8. Aufwendungen aus dem Verkauf von Grundstücken</u>	-2.328,89	-4.922.882,36
<i>davon aus dem Verkauf von bebauten Grundstücken des Umlaufvermögens</i>	<i>-2.328,89</i>	<i>-3.119.136,85</i>
<i>davon aus dem Verkauf bebauten Grundstücken des Anlagevermögens aufgrund</i>	<i>0,00</i>	<i>-1.803.745,51</i>
<i>nachträglicher Übertragung in das Eigentum</i>		
<u>9. sonstige betriebliche Aufwendungen</u>	-306.442,23	-401.365,24
a) Aufwendungen aus der Verrechnung Hausbewirtschaftung	-129.180,66	-60.485,82
b) sonstiger Verwaltungsaufwand	-63.976,80	-55.168,91
c) übrige	-113.284,77	-285.710,51
<u>10. Zwischensumme aus 1. - 9.</u>	76.569,03	1.772.564,84
<u>11. Erträge aus Beteiligungen</u>	2,56	0,00
<u>12. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</u>	32.520,41	5.375,52
<u>13. Zwischensumme aus 11. - 12.</u>	32.522,97	5.375,52
<u>14. Ergebnis vor/nach Steuern (Zwischensumme aus 10. und 13.)</u>	109.092,00	1.777.940,36
<u>15. Jahresüberschuß</u>	109.092,00	1.777.940,36
<u>16. Auflösung von/Zuweisung zu Gewinnrücklagen</u>	-2.002.441,99	120.162,84
<u>17. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr</u>	1.930.146,87	32.043,67
<u>18. Bilanzgewinn</u>	36.796,88	1.930.146,87

Anhang

zum

Jahresabschluss 2024

der

Gemeinnützigen Bau- und

Wohnungsgenossenschaft „Merkur“

registrierte Genossenschaft

mit beschränkter Haftung

1. BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

- 1.1. Allgemeine Grundsätze
- 1.2. Anlagevermögen
 - 1.2.1. Sachanlagevermögen
- 1.3. Finanzanlagen
- 1.4. Zur Veräußerung bestimmte Sachanlagen
 - 1.4.1. Nicht abgerechnete fertige und unfertige Erwerbshäuser
- 1.5. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände
- 1.6. Wertpapiere des Umlaufvermögens
- 1.7. Aktive Rechnungsabgrenzungsposten
- 1.8. Rückstellungen
 - 1.8.1. Rückstellungen für Anwartschaften auf Abfertigungen und Rückstellungen für ähnliche Verpflichtungen
 - 1.8.2. Rückstellungen für Altersvorsorge
- 1.9. Verbindlichkeiten
- 1.10. Änderungen der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

2. ERLÄUTERUNGEN DER BILANZ UND DER GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

- 2.1. Erläuterungen zur Bilanz
 - 2.1.1. Anlagevermögen
 - 2.1.1.1. Entwicklung
 - 2.1.1.2. Aktivierter Zinsen und ähnliche Aufwendungen
 - 2.1.1.3. Mietwohnungen mit Kaufoption
 - 2.1.1.4. Beteiligungen
 - 2.1.2. Umlaufvermögen
 - 2.1.2.1. Aktivierter Zinsen und ähnliche Aufwendungen
 - 2.1.2.2. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände
 - 2.1.3. Eigenkapital
 - 2.1.3.1. Pflichtangaben bei Aktiengesellschaften
 - 2.1.3.2. Pflichtangabe bei Konzernunternehmen
 - 2.1.3.3. Pflichtangabe bei Genossenschaften
 - 2.1.3.4. Gewinnrücklagen
 - 2.1.4. Rückstellungen
 - 2.1.4.1. Rückstellungen für Bautätigkeit
 - 2.1.4.2. Rückstellungen für Hausbewirtschaftung
 - 2.1.4.3. Sonstige Rückstellungen
 - 2.1.4.4. Steuerabgrenzungen
 - 2.1.5. Verbindlichkeiten
 - 2.1.5.1. Einlagen von stillen Gesellschaftern, die in der Bilanz nicht gesondert ausgewiesen sind
 - 2.1.5.2. Haftungsverhältnisse
 - Sonstige finanzielle Verpflichtungen, die nicht in der Bilanz ausgewiesen sind und auch nicht gemäß § 199 UGB anzugeben sind
 - 2.1.5.3. Haftungsverhältnisse gemäß § 18 Abs. 4 WEG
 - 2.1.6. Art, Zweck und finanzielle Auswirkungen der nicht in der Bilanz ausgewiesenen und auch nicht gemäß § 199 UGB anzugebenden Geschäfte
 - 2.1.7. Geschäfte der Genossenschaft mit nahestehenden Unternehmen und Personen
 - 2.1.8. Derivative Finanzinstrumente wurden nicht verwendet.
 - 2.1.9. Treuhandkonten
- 2.2. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung
 - 2.2.1. Erträge aus Beteiligungen
 - 2.2.2. Auflösung und Zuweisung sonstiger Rücklagen
 - 2.2.3. Aufwendungen für den Abschlussprüfer

3. SONSTIGE ANGABEN

- 3.1. Organe und Arbeitnehmer der Genossenschaft/ Gesellschaft
- 3.2. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag
- 3.3. Ergebnisverwendung
- 3.4. Erfüllung des Genossenschaftszweckes

1. BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

1.1. Allgemeine Grundsätze

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

Bei der Erstellung des Jahresabschlusses wurde der Grundsatz der Vollständigkeit eingehalten.

Bei der Bewertung der einzelnen Vermögensgegenstände und Schulden wurde der Grundsatz der Einzelbewertung beachtet und eine Fortführung des Unternehmens unterstellt.

Dem Vorsichtsprinzip wurde dadurch Rechnung getragen, dass nur die am Abschlussstichtag verwirklichten Gewinne ausgewiesen wurden. Alle erkennbaren Risiken und drohenden Verluste wurden berücksichtigt.

Die Bilanzierung und der Ausweis der einzelnen Positionen des Jahresabschlusses wurden gemäß § 23 WGG und der dazu erlassenen Verordnung vorgenommen. Bei Zahlenangaben werden in der Folge die Vorjahreswerte in Klammern dargestellt.

1.2. Anlagevermögen

1.2.1. Sachanlagevermögen

Das abnutzbare Sachanlagevermögen wurde zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten bewertet, die um die planmäßigen Abschreibungen vermindert werden. In der Entwicklung des Anlagevermögens werden sie als Zu- und Abgang dargestellt.

Die planmäßigen Abschreibungen der Genossenschaftsobjekte wurde linear, der voraussichtlichen Nutzungsdauer entsprechend, vorgenommen. Bei den Wohngebäuden werden in der Regel 1 % p. a. abgesetzt.

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.

Im Rahmen der Herstellungskosten werden grundsätzlich neben den Einzelkosten auch anteilige Gemeinkosten sowie soziale Aufwendungen im Sinne des § 203 Abs. 3 UGB, direkt zuordenbare Fremdkapitalzinsen als Herstellungskosten aktiviert, soweit sie auf den Zeitraum der Herstellung entfallen. Nicht rückzahlbare Zuschüsse zur Herstellung von Wirtschaftsgütern des Anlagevermögens werden von den Herstellungskosten abgesetzt und nicht als Passivposten ausgewiesen. Im abgelaufenen Geschäftsjahr waren keine Zuschüsse zu verzeichnen.

1.3. Finanzanlagen

Das Finanzanlagevermögen wurde zu Anschaffungskosten bewertet. Wertpapiere des Anlagevermögens bestehen nicht.

1.4. Zur Veräußerung bestimmte Sachanlagen

Die Bewertung der unbebauten Verkaufsgrundstücke, Erwerbshäuser und Vorräte erfolgte zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten.

1.4.1. Nicht abgerechnete fertige und unfertige Erwerbshäuser

Die Bewertung der nicht abgerechneten fertigen und unfertigen Erwerbshäuser erfolgte zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten, beziehungsweise zum niedrigeren beizulegenden Wert.

Im Rahmen der Herstellungskosten werden grundsätzlich neben den Einzelkosten auch anteilige Gemeinkosten sowie soziale Aufwendungen im Sinne des § 203 Abs. 3 UGB, direkt zuordenbare Fremdkapitalzinsen und ähnliche Aufwendungen als Herstellungskosten aktiviert, soweit sie auf den Zeitraum der Herstellung entfallen.

1.5. 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.

1.6. Wertpapiere des Umlaufvermögens

Wertpapiere des Umlaufvermögens bestehen nicht.

1.7. Aktive Rechnungsabgrenzungsposten

Im Berichtsjahr sind keine aktiven Rechnungsabgrenzungsposten vorhanden.

1.8. Rückstellungen

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

1.8.1. Rückstellungen für Anwartschaften auf Abfertigungen und Rückstellungen für ähnliche

Im Berichtsjahr sind keine Rückstellungen für Anwartschaften auf Abfertigungen und Rückstellungen für ähnliche Verpflichtungen erforderlich.

1.8.2. Rückstellungen für Altersvorsorge

Im Berichtsjahr sind keine Rückstellungen für Altersvorsorge erforderlich.

1.9. Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten wurden mit dem Erfüllungsbetrag angesetzt. Die Verwohung der Grundstücks- und Baukostenbeiträge wird mit 1 % p. a. vorgenommen. Die Verwohung der Grundkostenfinanzierungsbeiträge wird als Gewinn ausgewiesen.

1.10. Änderungen der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

MERKUR

Stichtag: 31.12.2024

Anlagenspiegel gem § 226 Abs 1 UGB

	Anschaffungs- und Herstellungskosten						kumulierte Abschreibungen						Nettobuchwerte	
	Stand am 01.01.2024	Zugänge	davon Zinsen	Umbu- chungen	Abgänge	Stand am 31.12.2024	Stand am 01.01.2024	Zugänge	Umbu- chungen	Abgänge	Abschreibungen (+) (Zuschreibungen (-))	Stand am 31.12.2024	Buchwert 31.12.2024	Buchwert 01.01.2024
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
I. Sachanlagen:														
1. Wohngebäude;														
G	804.745,45			0,00		804.745,45	0,00					0,00	804.745,45	804.745,45
B	6.174.646,79			0,00		6.174.646,79	391.060,98	0,00	0,00	0,00	61.746,47	452.807,45	5.721.839,34	5.783.585,81
	6.979.392,24	0,00	0,00	0,00	0,00	6.979.392,24	391.060,98	0,00	0,00	0,00	61.746,47	452.807,45	6.526.584,79	6.588.331,26
2. unternehmenseigenes Miteigentum;														
G	1.047.657,67			0,00		1.047.657,67	0,00					0,00	1.047.657,67	1.047.657,67
B	5.901.629,56			0,00		5.901.629,56	749.327,93	0,00	0,00	0,00	59.016,30	808.344,23	5.093.285,33	5.152.301,63
	6.949.287,23	0,00	0,00	0,00	0,00	6.949.287,23	749.327,93	0,00	0,00	0,00	59.016,30	808.344,23	6.140.943,00	6.199.959,30
3. nicht abgerechnete Bauten;														
G	960.579,38	8.000,29		0,00		968.579,67	0,00					0,00	968.579,67	960.579,38
B	6.152.119,22	41.135,37	42,67	0,00	66.084,04	6.127.170,55	10.253,53		0,00		61.271,71	71.525,24	6.055.645,31	6.141.865,69
	7.112.698,60	49.135,66	42,67	0,00	66.084,04	7.095.750,22	10.253,53	0,00	0,00	0,00	61.271,71	71.525,24	7.024.224,98	7.102.445,07
4. Bauvorbereitungskosten	0,00	28.670,87	0,00	0,00	0,00	28.670,87	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	28.670,87	0,00
	21.041.378,07	77.806,53	42,67	0,00	66.084,04	21.053.100,56	1.150.642,44	0,00	0,00	0,00	182.034,48	1.332.676,92	19.720.423,64	19.890.735,63
II. Finanzanlagen:														
1. Beteiligungen;														
	4.102,03	62,21	0,00	0,00	0,00	4.164,24	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4.164,24	4.102,03
	4.102,03	62,21	0,00	0,00	0,00	4.164,24	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4.164,24	4.102,03
Gesamtsumme	21.045.480,10	77.868,74	42,67	0,00	66.084,04	21.057.264,80	1.150.642,44	0,00	0,00	0,00	182.034,48	1.332.676,92	19.724.587,88	19.894.837,66

2. ERLÄUTERUNGEN DER BILANZ UND DER GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

2.1. Erläuterungen zur Bilanz

2.1.1. Anlagevermögen

2.1.1.1. Entwicklung

Die Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens, die enthaltenen Grundwerte und die Aufgliederung der Jahresabschreibung nach einzelnen Posten sind im Anlagenspiegel als Beilage zum Anhang dargestellt.

2.1.1.2. Aktivierter Zinsen

In den Herstellungskosten der selbst erstellten Anlagen ist im laufenden Geschäftsjahr ein Betrag in Höhe von EUR 42,67 (Vorjahr: EUR 89.225,99) an Zinsen enthalten. Gesamt inklusive Vorjahre EUR 333.061,07 (Vorjahr: EUR 333.018,40).

2.1.1.3. Mietwohnungen mit Kaufoption

Im Anlagevermögen (Posten „Wohngebäude“, „unternehmenseigenes Miteigentum“ und „nicht abgerechnete Bauten“) sind insgesamt 83 (Vorjahr: 96) Mietwohnungen mit Kaufoption gemäß § 15c WGG mit einem Buchwert von insgesamt EUR 19.691.752,77 (Vorjahr: EUR 19.884.823,90) enthalten. Bei diesen Wohnungen können die Mieter einen Antrag auf nachträgliche Übertragung in das Wohnungseigentum stellen. Die Merkur hat in diesen Fällen einen Fixpreis gemäß § 15d WGG anzubieten.

2.1.1.4. Beteiligungen

Name	Anteil in %	Nominalkapital
		EUR
Gewog Arthur Krupp GmbH	0,01%	1.350.500,00
B-Süd GmbH	0,05%	7.800.000,00
WSO GmbH	0,01%	8.037.000,00

2.1.2. Umlaufvermögen

2.1.2.1. Aktivierte Zinsen

In den Herstellungskosten der selbst erstellten Erwerbshäuser wurde im laufenden Geschäftsjahr ein Betrag in Höhe von EUR 0,00 (Vorjahr: EUR 47,79) an Zinsen aktiviert. Gesamt Vorjahre EUR 7.232,60 (Vorjahr: 7.232,60).

2.1.2.2. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

<u>Bezeichnung der Forderung</u>	31.12.2024 31.12.2023	<u>Gesamtbetrag</u>	<u>davon Rest-</u> <u>laufzeit mehr</u> <u>als 1 Jahr</u>	<u>abgezogene</u> <u>Wert-</u> <u>berichtigung</u>
Forderungen aus dem Grundstückverkehr	Abschlussjahr Vorjahr	0,00 67.252,00	0,00 0,00	0,00 0,00
Forderungen aus der Hausbewirtschaftung	Abschlussjahr Vorjahr	2.868,24 1.050,72	0,00 0,00	0,00 420,00
Verrechnung aus der Hausbewirtschaftung	Abschlussjahr Vorjahr	160.768,40 97.811,49	9.134,01 10.571,28	0,00 0,00
Forderungen aus der Betreuungstätigkeit	Abschlussjahr Vorjahr	73.384,54 46.751,18	0,00 0,00	0,00 0,00
Sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände	Abschlussjahr Vorjahr	0,00 156.837,35	0,00 0,00	0,00 0,00
Summe	Abschlussjahr Vorjahr	237.021,18 369.702,74	9.134,01 10.571,28	0,00 420,00

2.1.3. Eigenkapital

2.1.3.1. Pflichtangaben bei Aktiengesellschaften

Die Merkur ist keine Aktiengesellschaft.

2.1.3.2. Pflichtangabe bei Konzernunternehmen

Die Merkur ist kein Konzernunternehmen.

2.1.3.3. Pflichtangabe bei Genossenschaften

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

	Mitglieder	Geschäfts- anteile	Haftsummen EUR
Stand 01.01.2024	253	583	25.652,00
Zugang	6	18	792,00
Abgang	6	18	792,00
Stand 31.12.2024	253	583	25.652,00

2.1.3.4. Gewinnrücklagen

Diese Ausweisung betreffen die zweckgebundene Rücklage für Kostendeckung in Höhe von EUR 1.515.119,92 (Vorjahr: 1.442.824,80), die satzungsmäßige Rücklagen in Höhe von EUR 3.278,00 (Vorjahr: EUR 3.278,00) sowie andere Rücklagen in der Höhe von EUR 2.539.429,13 (Vorjahr: EUR 609.282,26).

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 Mieten/Nutzungsentgelten führt, und der entgegenstehenden unternehmensrechtlichen Abschreibung während der Laufzeit der Fremdfinanzierung unbare Gewinne (Mehrtilgungen).

In der Folge ist ein positiver Saldo aus 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") in den Gewinnrücklagen zuzuführen.

Nach Auslaufen der Fremdfinanzierung eines Objektes ist die "zweckgebundenen Rücklage für Kostendeckung" in Höhe der jährlichen anteiligen Abschreibung aufzulösen. Sie darf nicht zu einer Kapitalberichtigung herangezogen werden.

Gewinnrücklagenpiegel gemäß § 10 Abs 6 WGG iVm § 222 Abs 2 UGB												
Posten	Stand 1.1.2024	erfolgsneutrale Umbuchungen	Zwischensumme	Zuweisung zweckgebundene Rücklage für Kostendeckung			Auflösung zweckgebundene Rücklage für Kostendeckung				erfolgswirksame Bewegungen außerhalb der zweckgebundenen Rücklage	Stand 31.12.2024
				Zuweisung Mehrtilgung	Auflösung Mehrtilgung	Zuweisung Mindertilgung	Auflösung Mindertilgung	Zuweisung Mehrtilgung	Auflösung Mehrtilgung	Auflösung abgegangene Anlagen	Summe Rücklagenbewegungen	
Gewinnrücklagen												
1. gesetzliche												
	+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	+1.463.667,72	+0,00	+1.463.667,72	+123.126,13	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+123.126,13	+1.586.793,85
Vorjahr	+1.595.031,31	+0,00	+1.595.031,31	+108.178,24	-14.363,20	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	-225.178,63	-131.363,59	+1.463.667,72
Mindertilgung	-20.842,92	+0,00	-20.842,92	+0,00	+0,00	-50.831,01	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	-50.831,01	-71.673,93
Vorjahr	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	-20.842,92	+0,00	+0,00	+0,00	-20.842,92	-20.842,92
Mehrverwornung	+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
Zwischensumme Pt 2. +1.442.824,80	+1.442.824,80	+0,00	+1.442.824,80	+123.126,13	+0,00	-50.831,01	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+72.295,12	+1.515.119,92
Vorjahr	+1.595.031,31	+0,00	+1.595.031,31	+108.178,24	-14.363,20	+0,00	-20.842,92	+0,00	+0,00	-225.178,63	-152.206,51	+1.442.824,80
3. satzungsmäßige	+3.278,00	+0,00	+3.278,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+3.278,00
Vorjahr	+3.278,00	+0,00	+3.278,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+3.278,00
4. andere	+609.282,26	+0,00	+609.282,26	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+2.539.429,13
Vorjahr	+577.238,59	+0,00	+577.238,59	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+609.282,26
Summe Gewinnrücklagen	+2.055.385,06	+0,00	+2.055.385,06	+123.126,13	+0,00	-50.831,01	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+72.295,12	+4.057.827,05
Vorjahr	+2.175.547,90	+0,00	+2.175.547,90	+108.178,24	-14.363,20	+0,00	-20.842,92	+0,00	+0,00	-225.178,63	-152.206,51	+2.055.385,06
				Auflösung (+) Gewinnrücklagen laut Gewinn - und Verlustrechnung				-72.295,12				-2.002.441,99
				Vorjahr				+152.206,51				+120.162,84
Bilanzgewinn	+1.930.146,87	+0,00	+1.930.146,87	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+36.796,88
Vorjahr	+32.043,67	+0,00	+32.043,67	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+1.930.146,87

(1) Bewertungsreserve nach WRN 2001: jährliche Auflösung in Höhe der Minderverwornung

(2) Zuweisung Bilanzgewinn Vorjahr

2.1.4. Rückstellungen

2.1.4.1. Rückstellungen für Bautätigkeit

Im laufenden Geschäftsjahr wurde eine Rückstellung iHVv EUR 3.000,00 gebildet. (Vorjahr: EUR 139.500,00)

2.1.4.2. Rückstellungen für Hausbewirtschaftung

Im laufenden Geschäftsjahr wurde keine Rückstellung gebildet. (Vorjahr: EUR 0,00)

2.1.4.3. Sonstige Rückstellungen

Der Wert der Rückstellungen beträgt EUR 13.750,00 (Vorjahr: EUR 12.430,00) und betrifft die Prüfungskosten des Verbandes.

2.1.4.4. Steuerabgrenzungen

Steuerabgrenzungen nach § 198 Abs 9 und 10 UGB waren nicht erforderlich.

2.1.5. Verbindlichkeiten

Aufgliederung:

Bezeichnung der Verbindlichkeit		Gesamtbetrag	davon Rest-laufzeit bis zu 1 Jahr	davon Rest-laufzeit von mehr als 1 < 5 Jahre	davon Rest-laufzeit von mehr als 5 Jahre
Darlehen zur Baukostenfinanzierung	Abschlussjahr Vorjahr	14.007.392,49 13.867.774,16	231.555,06 194.163,57	926.220,24 776.654,28	12.849.617,19 12.896.956,31
Finanzierungsbeiträge der Wohnungswerber	Abschlussjahr Vorjahr	3.977.027,87 4.020.833,27	0,00 0,00	0,00 0,00	3.977.027,87 4.020.833,27
Darlehen sonstiger Art	Abschlussjahr Vorjahr	47.062,69 61.247,88	14.185,19 14.185,19	32.877,50 47.062,69	0,00 0,00
Verbindlichkeiten aus Bauverträgen	Abschlussjahr Vorjahr	45.471,54 183.065,03	2.880,00 56.515,24	42.591,54 126.549,79	0,00 0,00
Verbindlichkeiten aus der Hausbewirtschaftung	Abschlussjahr Vorjahr	237.371,89 575.254,02	217.904,69 528.167,09	0,00 0,00	19.467,20 47.086,93
Verrechnung aus der Hausbewirtschaftung	Abschlussjahr Vorjahr	81.758,43 20.115,98	81.758,43 20.115,98	0,00 0,00	0,00 0,00
Verbindlichkeiten aus der Betreuungstätigkeit	Abschlussjahr Vorjahr	60.316,87 232.483,56	42.493,68 214.660,37	0,00 0,00	17.823,19 17.823,19
Sonstige Verbindlichkeiten	Abschlussjahr Vorjahr	52.827,04 38.211,83	19.120,65 4.505,44	0,00 0,00	33.706,39 33.706,39
Summe	Abschlussjahr Vorjahr	18.509.228,82 18.998.985,73	609.897,70 1.032.312,88	1.001.689,28 950.266,76	16.897.641,84 17.016.406,09

In dem Posten "Verbindlichkeiten aus der Hausbewirtschaftung" sind Aufwendungen iHV EUR 18.781,47 (Vorjahr: EUR 16.356,39) 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 EUR
Darlehen zur Grundstücks- und Baukostenfinanzierung	grundbücherliche Sicherstellung	14.007.392,49
Darlehen sonstiger Art	grundbücherliche Sicherstellung	47.062,69
GESAMT		14.054.455,18

2.1.5.1. Einlagen von stillen Gesellschaftern, die in der Bilanz nicht gesondert ausgewiesen sind

Einlagen von stillen Gesellschaftern, die in der Bilanz nicht gesondert ausgewiesen sind, bestehen nicht.

2.1.5.2. Haftungsverhältnisse gemäß § 199 UGB

Die Haftungsverhältnisse betragen EUR 0,00 (VJ: EUR 0,00) und betreffen die Solidarhaftung für Darlehen bei bereits übereigneten Objekten, wo die Entlassung aus der persönlichen Schuldhaftung noch nicht vorliegt.

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

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

2.1.5.4. Haftungen gemäß § 18 Abs. 4 WEG

Haftungen gemäß § 18 Abs. 4 WEG bestehen zum Bilanzstichtag nicht.

2.1.6. Art, Zweck und finanzielle Auswirkungen der nicht in der Bilanz ausgewiesenen und auch nicht gemäß § 199 UGB anzugebenden Geschäfte

Sonstige Geschäfte, die nicht in der Bilanz ausgewiesen sind und auch nicht gemäß § 199 UGB anzugeben sind, wurden nicht getätigt.

2.1.7. Geschäfte der Genossenschaft mit nahestehenden Unternehmen und Personen

Geschäfte mit nahestehenden Unternehmen wurden 2024 zu marktüblichen Bedingungen getätigt.

2.1.8. Derivative Finanzinstrumente wurden nicht verwendet.

2.1.9. Treuhandkonten

Neben den ausgewiesenen Guthaben bei Kreditinstituten verfügt die Merkur über treuhändig gehaltene Guthaben in Höhe von EUR 126.119,23 (Vorjahr: EUR 120.003,79). Davon entfallen EUR 0,00 (Vorjahr: EUR 0,00) auf die Veranlagung von Rücklagen gemäß § 31 WEG 2002 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	1.088.795,41	795.911,67
Bautätigkeit	0,00	2.495,00
Grundstücksverkehr	0,00	6.589.155,30
sonstige	112.212,54	274.370,25
Gesamt	1.201.007,95	7.661.932,22

Neben der Vermietung insbesondere von Wohnungen, Geschäftslokalen, Abstellplätzen und Garagen (83 Wohnungen, 10 Reihenhäuser, 1 Lokal, 85 Garagen und 6 Abstellplätze) veräußert die Genossenschaft solche Objekte regelmäßig im Rahmen der Geschäftstätigkeit unmittelbar nach Herstellung und auch nachträglich nach vorheriger Vermietung gem. den entsprechenden gesetzlichen Regelungen. Die Genossenschaft verfolgt ein "duales Geschäftsmodell" mit Immobilienvermietung und Immobilienverkauf, wobei regelmäßig vorerst vermietete Immobilien in Folge auch verkauft werden. Diese Immobilien, die entweder aus dem Umlauf- oder aus dem Anlagevermögen verkauft werden, sind als "Produkte" im Sinne §189a Z 5 UGB zu qualifizieren und daher die Erlöse aus dem Verkauf als Umsatzerlöse darzustellen. Die Erlöse werden daher in der GuV im Posten 1.e. (EUR: 0,00), (Vorjahr: EUR: 6.589.155,30) und die dazugehörigen Aufwendungen im Posten 8 (EUR: 2.328,89) (Vorjahr: EUR: 4.922.882,36) ausgewiesen.

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 Beteiligungen

Im Berichtsjahr wurden Erträge aus Beteiligungen in Höhe EUR 2,56 ausgewiesen (Vorjahr: EUR 0,00).

2.2.2. Auflösung und Zuweisung sonstiger Rücklagen

Siehe hierzu Tabelle unter Kapitel 2.1.3.4.

2.2.3. Aufwendungen für den Abschlussprüfer

Das auf das Geschäftsjahr entfallende Honorar für die Prüfung des Jahresabschlusses und der Gebarung beträgt laut Rückstellung EUR 13.750,00 (Vorjahr: EUR 12.430,00). Das Honorar für die Prüfung des Jahresabschlusses und Gebarung wurde nicht an den Abschlussprüfer sondern an den Revisionsverband geleistet, bei dem der Abschlussprüfer angestellt ist. Neben dem Honorar für die Abschlussprüfung wurden im Geschäftsjahr EUR 731,56 (Vorjahr: EUR 472,44) an den Revisionsverband geleistet, diese betreffen ausschließlich den Verbandsbeitrag (Grundbeitrag) und die Landesgruppenumlage. Honorare für andere Bestätigungsleistungen und Steuerberatungsleistungen wurden an den Revisionsverband nicht bezahlt.

3. SONSTIGE ANGABEN

3.1. Organe und Arbeitnehmer der Genossenschaft

Im Geschäftsjahr oblag die Geschäftsführung dem Vorstand:

erhielt im WJ 2024 eine Aufwandsentschädigung in der Höhe von EUR 3.112,00 (Vorjahr: EUR 5.854,00). Die Funktion der restlichen Vorstandsmitglieder wurde unentgeltlich ausgeführt.

Die Genossenschaft hat am 11. September 2024 einen Prokuristen, bestellt.

Im Geschäftsjahr waren folgende Personen als Aufsichträte tätig:

Ersatzmitglieder:

An Mitglieder der Geschäftsführung und des Aufsichtsrates wurden keine Vorschüsse und Kredite gewährt.

Die Genossenschaft beschäftigt derzeit keine Angestellte, Arbeiter und Hausbesorger.

3.2. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Besondere Vorkommnisse bestehen nicht.

3.3. Ergebnisverwendung

Der Bilanzgewinn 2024 in Höhe von EUR 36.796,88 (Vorjahr: Bilanzgewinn EUR 1.930.146,87) wird der Gewinnrücklage zugeführt.

3.4. Erfüllung des Genossenschaftszweckes

Dem Genossenschaftszweck gem. § 1 Abs. 1 des GenG. wird durch eine sparsame und wirtschaftliche Führung des Unternehmens Rechnung getragen.

Wien, am 03. April 2025

Bestätigungsvermerk

Bericht zum Jahresabschluss

Prüfungsurteil

Ich habe den Jahresabschluss der Gemeinnützige Bau- und Wohnungsgenossenschaft "Merkur" registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung, Wien, bestehend aus der Bilanz zum 31.12.2024, der Gewinn- und Verlustrechnung für das an diesem Stichtag endende Geschäftsjahr und dem Anhang, geprüft.

Nach meiner Beurteilung entspricht der beigefügte Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften und vermittelt ein möglichst getreues Bild der Vermögens- und Finanzlage zum 31.12.2024 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 Aufsichtsrats für den Jahresabschluss

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses und dafür, dass dieser in Übereinstimmung mit den österreichischen unternehmensrechtlichen Vorschriften und § 23 Abs 2 und 4 WGG ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie als notwendig erachten, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist.

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Genossenschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen, Sachverhalte im Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit – sofern einschlägig – anzugeben, sowie dafür, den Rechnungslegungsgrundsatz der Fortführung der Unternehmenstätigkeit anzuwenden, es sei denn, die gesetzlichen Vertreter beabsichtigen, entweder die Genossenschaft zu liquidieren oder die Unternehmenstätigkeit einzustellen, oder haben keine realistische Alternative dazu.

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

Verantwortlichkeiten des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses

Meine Ziele sind, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist, und einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der mein Prüfungsurteil beinhaltet. Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit den österreichischen Grundsätzen ordnungsmäßiger Abschlussprüfung, die die Anwendung der ISA erfordern, durchgeführte Abschlussprüfung eine wesentliche falsche Darstellung, falls eine solche vorliegt, stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn von ihnen einzeln oder insgesamt vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Nutzern beeinflussen.

Als Teil einer Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit den österreichischen Grundsätzen ordnungsmäßiger Abschlussprüfung, die die Anwendung der ISA erfordern, übe ich während der gesamten Abschlussprüfung pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahre eine kritische Grundhaltung.

Darüber hinaus gilt:

- Ich identifiziere und beurteile die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen 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 zugrunde liegenden 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 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, 29.04.2025