

**ÖSTERREICHISCHER VERBAND GEMEINNÜTZIGER
BAUVEREINIGUNGEN - REVISIONSVERBAND**

Mitgliedsnummer: W-63

A U S Z U G

gemäß § 28 Abs 8 WGG aus dem **Prüfungsbericht Nr. 12.398** vom **26.01.2024** über die regelmäßige gesetzliche Prüfung des Geschäftsjahres **2021** der

Gemeinnützige Bau- und Siedlungs-Genossenschaft "Kriegerheimstätten"
registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung

Spandlgasse 26/3/0
1220 Wien

1. Ergebnis der Prüfung des Geschäftsjahres 2021:

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 31.12.2021 insgesamt 381 Wohnungen.
4. Die Vereinigung hat im letztgeprüften Jahr und den beiden vorangegangenen Jahren keine Wohnungen fertig gestellt.

**ÖSTERREICHISCHER VERBAND GEMEINNÜTZIGER
BAUVEREINIGUNGEN - REVISIONSVERBAND**

Mitgliedsnummer: W-63

5. Eigenkapitalanteil gemäß § 7 Abs 6 WGG (Reservekapital):	4.476.421,60
--	--------------

Anlagen:

Jahresabschluss zum 31.12.2021 (Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Anhang)
Bestätigungsvermerk

Corporate-Governance-Bericht gemäß § 2b GRVO

Gemeinnützige Bau- und Siedlungsgenossenschaft
Kriegerheimstätten reg.Gen.m.b.H

A - 1220 Wien, Spandlgasse 26/3/0

Telefon: 4366488361384
e-mail: office@kriegerheimstaetten.at
FN 95902 h

Corporate Governance Bericht

für das Geschäftsjahr 2021

1. Angaben zum Corporate Governance Bericht

...Gemäß § 2b Abs 1 erster und zweiter Satz sowie Abs. 2 GRVO hat eine GBV einen jährlichen Corporate Governance Bericht für das vorangegangene Geschäftsjahr zu erstellen und nach Genehmigung durch den Aufsichtsrat dem Revisionsverband zu übermitteln.

2. Wirtschaftliche Eigentümer

3. Zusammensetzung der Geschäftsführung

4. Zusammensetzung des Aufsichtsrates

Bankverbindung: Bank Austria Uni Credit Group
IBAN: AT43 1200 0004 0906 1009

Firmenbuchnummer: FN 93923 Y
Handelsgericht Wien
Geschäftsführer: Rudolf Burner

Wien, am 13. 3. 2023

Gemeinnützige Bau- u.
Siedlungsgenossenschaft
"KRIEGERHEIMSTÄTTEN"
registrierte Genossenschaft
mit beschränkter Haftung
1220 WIEN, SPANDLGASSE 26/3/0
Verwaltung: 0664 88 36 1384
Buchhaltung: 0664 88 31 2635
office@kriegerheimstaetten.at
www.kriegerheimstaetten.at

JAHRESABSCHLUSS 2021

Gemeinn. Bau- u. Siedlungsgenossenschaft
Kriegerheimstätten reg. Gen.m.b.H.
1220 Wien, Spandlgasse 26 Stiege 3/EG

<u>Rechtsform:</u>	Gen.m.b.H.
<u>Gegenstand:</u>	Wohnbaugenossenschaft
<u>Finanzamt:</u>	Wien 1/23
<u>Steuernummer:</u>	600/0500 BV Team 24
<u>Firmenbuch:</u>	Handelsgericht Wien
<u>FN:</u>	95902h

Inhalt: Bilanz zum 31.12.2021
Gewinn- und Verlustrechnung für das
Geschäftsjahr vom 01.01.2021 – 31.12.2021
Anhang
Lagebericht

BILANZ

	Stand zum Ende des Geschäftsjahres 2021	Stand zum Ende des Vorjahres 2020
	Euro	Euro
A. EIGENKAPITAL	8 901 511,46	5 725 994,55
I. Gesamtnennbetrag der Geschäftsanteile	40 173,54	39 716,55
II. Gewinnrücklagen	4 752 248,90	5 592 418,96
1. zweckgebundene Rücklage zur Kostendeckung	886 226,08	1 820 255,18
2. satzungsmäßige Rücklage	30 949,20	30 949,20
3. andere Rücklagen	3 835 073,62	3 741 214,58
III. Bilanzgewinn	4 109 089,02	93 859,04
B. RÜCKSTELLUNGEN	98 313,17	71 313,17
1. sonstige Rückstellungen	98 313,17	71 313,17
C. VERBINDLICHKEITEN	5 907 086,35	6 381 623,87
1. Darlehen zur Baukostenfinanzierung	3 225 203,04	3 477 051,39
davon unter 1 Jahr	185 185,69	185 185,69
davon über 1 Jahr	3 040 017,35	3 291 865,70
2. Finanzierungsbeiträge der Wohnungswerber	1 508 574,77	2 462 199,60
davon unter 1 Jahr	-	-
davon über 1 Jahr	-	-
3. Verbindlichkeiten aus der Hausbewirtschaftung	563 501,13	402 785,89
davon unter 1 Jahr	1809,82	28 819,62
davon über 1 Jahr	561 691,31	373 966,27
4. sonstige Verbindlichkeiten	609 807,41	39 586,99
davon unter 1 Jahr	609 807,41	39 586,99
davon über 1 Jahr	-	-
SUMME D. VERBINDLICHKEITEN UNTER 1 JAHR	796 802,92	253 592,30
SUMME D. VERBINDLICHKEITEN ÜBER 1 JAHR	5 110 283,43	6 128 031,57
BILANZSUMME	14 906 910,98	12 178 931,59

	Stand zum Ende des Geschäftsjahres 2021	Stand zum Ende des Vorjahres 2020
	Euro	Euro
A. ANLAGEVERMÖGEN	2 834 825,82	7 082 677,86
I. Sachanlagen	2 767 180,79	6 997 489,69
1. Wohngebäude	1 265 573,15	6 972 085,58
2. unternehmenseigenes Miteigentum	1 481 414,65	0,00
3. Betriebs- und Geschäftsausstattung	20 192,99	25 404,11
II. Finanzanlagen	67 645,03	85 188,17
1. Sonstige Ausleihungen	67 645,03	85 188,17
B. UMLAUFVERMÖGEN	7 578 068,87	4 480 743,54
I. Zur Veräußerung bestimmte Sachanlagen	3 885 967,60	0,00
nicht abgerechnete unfertige Erwerbshäuser	3 885 967,60	0,00
II. Forderungen, Verrechnungen und sonstige Vermögensgegenstände	6 535 842,72	84 230,80
1. Forderungen aus dem Grundstückverkehr	6 450 630,38	0,00
davon über 1 Jahr	-	-
2. Forderungen aus der Hausbewirtschaftung	13 602,94	-
davon über 1 Jahr	13 602,94	-
3. Verrechnung aus der Hausbewirtschaftung	26 549,57	11 816,80
davon über 1 Jahr	-	-
4. Forderungen aus der Betreuungstätigkeit	33 359,87	72 122,46
davon über 1 Jahr	33 359,87	72 122,46
5. Sonstige Forderungen	11 699,96	291,54
davon über 1 Jahr	-	-
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	1 042 226,15	4 396 512,74
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN	608 048,69	615 510,19
1. Sonderposten gem. §39 Abs 28 WGG	589 458,55	596 920,05
2. sonstige	18 590,14	18 590,14
BILANZSUMME	14 906 910,98	12 178 931,59

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

<i>Kriegerheimstätten</i>	Geschäftsjahr 2021	Geschäftsjahr 2020
1. Umsatzerlöse	1 573 903,95	1 521 448,61
a) Nutzungsentgelte	1 550 446,51	1 498 045,89
b) Verwohung der Finanzierungsbeiträge	19 072,22	19 072,22
c) aus der Betreuungstätigkeit	4 385,22	4 330,50
2. Aktivierte Eigenleistungen	48 703,74	8 017,58
3. Sonstige betriebliche Erträge;	3 957 425,30	17 949,55
a) Erträge aus dem Abgang vom und der Zuschreibung zum Anlagevermögen mit Ausnahme der Finanzanlagen	3 892 013,09	
b) Erträge aus der Verrechnung Hausbewirtschaftung	59 595,54	17 949,55
c) übrige	5 816,67	
4. Verrechenbare Kapitalkosten	-197 671,86	-190 831,63
5. Instandhaltungskosten	-368 670,95	-305 851,05
6. Personalaufwand	-84 789,62	-46 347,07
a) Kosten der Organe	-84 789,62	-46 347,07
7. Abschreibungen	-133 480,60	-133 480,60
a) auf Sachanlagen	-133 480,60	-133 480,60
8. Betriebskosten	-391 245,50	-376 616,52
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen;	-336 716,94	-330 712,97
a) Aufwendungen aus der Verrechnung Hausbewirtschaftung	-233 727,01	-226 259,59
b) sonstiger Verwaltungsaufwand	-102 989,93	-104 453,38
10. Zwischensumme aus 01 bis 09	4 067 457,52	163 575,90
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	13 290,23	17 267,29
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-8,03	0,00
13. Zwischensumme aus 11 bis 12	13 282,20	17 267,29
14. Ergebnis vor Steuern	4 080 739,72	180 843,19
15. Ergebnis nach Steuern	4 080 739,72	180 843,19
16. Jahresüberschuss	4 080 739,72	180 843,19
17. Zuweisung zu Gewinnrücklagen	28 349,30	-86 984,15
18. Bilanzgewinn	4 109 089,02	93 859,04

Anhang

zum Jahresabschluss 2021
der
Gemeinnützigen
Bau- und Siedlungsgenossenschaft
„Kriegerheimstätten“
Registrierte Genossenschaft mit beschränkter
Haftung
Firmenbuchnummer 95902h

1 BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

1.1 Allgemeine Grundsätze

Auf den vorliegenden Jahresabschluss zum 31. Dezember 2021 wurden die Rechnungslegungsbestimmungen des Unternehmensgesetzbuches (UGB) in der geltenden Fassung, die Änderungen der WGG-Novelle 2016 sowie die Verordnung des Bundesministeriums für Wissenschaft, Forschung und Wirtschaft über die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung gemeinnütziger Bauvereinigungen (Bilanzgliederungsverordnung BVGO) vom 29. Dezember 2016 angewandt.

Die Bestimmungen des Rechnungslegungsänderungsgesetzes 2014 und die der BVGO kamen beim Jahresabschluss zum 31. Dezember 2016 erstmals zur Anwendung. Infolge der geänderten Bestimmungen wurden Änderungen beim Ausweis vorgenommen. Die Vorjahresbeträge wurden gemäß § 906 Abs. 36 UGB angepasst, wodurch eine Vergleichbarkeit der Bilanz und GuV mit dem Vorjahr gegeben ist.

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 wurden 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 Immaterielle Vermögensgegenstände

Diese Position ist in der vorliegenden Bilanz nicht enthalten.

1.2.2 Sachanlagevermögen

Das abnutzbare Sachanlagevermögen wurde zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten bewertet, die um die planmäßigen Abschreibungen vermindert werden. Die geringwertigen Vermögensgegenstände bis zu einem Wert von € 800,00 wurden im Zugangsjahr voll abgeschrieben. In der Entwicklung des Anlagevermögens werden sie als Zu- und Abgang dargestellt.

Die planmäßigen Abschreibungen der Bauten wurden linear der voraussichtlichen Nutzungsdauer entsprechend vorgenommen und werden iHv 1 % der um die Zuschüsse verminderten Herstellungskosten berechnet bzw. werden Baurechtsobjekte linear über die Nutzungsdauer des Baurechtes verteilt abgeschrieben.

Nicht abgerechnete Bauten sind in der vorliegenden Bilanz nicht enthalten.

Den planmäßigen Abschreibungen der Betriebs- und Geschäftsausstattung wurde eine Nutzungsdauer von 3 bis 10 Jahren unterstellt.

Bei Sachanlagezugängen während des Geschäftsjahres wurde die Abschreibung pro rata temporis vorgenommen.

Im Rahmen der Herstellungskosten werden grundsätzlich neben den Einzelkosten auch anteilige Gemeinkosten sowie soziale Aufwendungen im Sinne des § 203 Abs 3 UGB und direkt zuordenbare Fremdkapitalzinsen und ähnliche Aufwendungen als

Herstellungskosten aktiviert, soweit sie auf den Zeitraum der Herstellung entfallen. Bezüglich der Zahlenangaben wird auf Kapitel 2.1.1.2. verwiesen.

Der Anlagenspiegel liegt dem Anhang als Anlage 1 bei.

1.3 Finanzanlagen

Das Finanzanlagevermögen wurde zu Anschaffungskosten bewertet.

1.4 Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände wurden mit dem Nennwert angesetzt. Im Falle erkennbarer Einzelrisiken wurde der niedrigere beizulegende Wert angesetzt. Eine Pauschalwertberichtigung wurde nicht gebildet.

1.5 Aktive Rechnungsabgrenzungsposten

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

1.6 Zweckgebundene Rücklage für Kostendeckung

Durch das RÄG 2014 ist in der UGB-Gliederung der Posten „Unversteuerte Rücklagen“ entfallen. Mit dem in der WGG-Novelle 2016 neu eingeführten § 10 Abs. 6 WGG wurde der Ausweis dieser Beträge als „zweckgebundene Rücklage für Kostendeckung“ in den Gewinnrücklagen normiert. Diese Änderung wurde in der BGVO berücksichtigt.

Die Differenz zwischen der Abschreibung der Baukosten und der Tilgung der Baudarlehen wird einer objektbezogenen zweckgebundenen Gewinnrücklage („zweckgebundene Rücklage für Kostendeckung“) zugeführt bzw. entnommen.

Ist in einem Geschäftsjahr kein ausreichender Jahresüberschuss für die erforderliche Zuführung zu dieser zweckgebundenen Gewinnrücklage vorhanden, so sind die entsprechenden Mehrtilgungsbeträge zur späteren Rücklagenzuführung (bei Vorliegen eines ausreichenden Jahresüberschusses) evident zu halten und im Anhang anzugeben. Mindertilgungen führen zu einer Auflösung der zweckgebundenen Gewinnrücklage. Übersteigen diese Mindertilgungen die bestehende zweckgebundene Rücklage für Kostendeckung, sind die übersteigenden Beträge ebenfalls zur späteren Verrechnung mit sonst erforderlichen Zuführungen zur zweckgebundenen Gewinnrücklage (aus Mehrtilgungen) evident zu halten und im Anhang anzugeben. Nach Auslaufen der Fremdfinanzierung eines Objektes ist die zweckgebundene Gewinnrücklage in Höhe der jährlichen anteiligen Abschreibung aufzulösen.

1.7 Rückstellungen

In den sonstigen Rückstellungen werden alle zum Zeitpunkt der Bilanzerstellung erkennbaren Risiken und der Höhe und dem Grunde nach ungewissen Verbindlichkeiten mit den Beträgen berücksichtigt, die nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung erforderlich sind. Rückstellungen werden mit dem Erfüllungsbetrag angesetzt, der bestmöglich zu schätzen war.

1.7.1 Rückstellungen für Anwartschaften auf Abfertigungen und Rückstellungen für ähnliche Verpflichtungen

Im Jahresabschluss 2021 sind keine derartigen Rückstellungen ausgewiesen.

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. (Im Jahresabschluss 2016 wurde erstmalig die 437. Verordnung des Bundesministeriums für Wissenschaft, Forschung und Wirtschaft über die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung gemeinnütziger Bauvereinigungen (Bilanzgliederungsverordnung BVGO) vom 29. Dezember 2016 angewandt.)

2. ERLÄUTERUNGEN DER BILANZ UND DER GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

2.1 Erläuterungen zur Bilanz

2.1.1. Anlagevermögen

2.1.1.1 Entwicklungen

Die Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens, die enthaltenen Grundwerte und die Aufgliederung der Jahresabschreibung nach einzelnen sind im Anlagenspiegel als Beilage zum Anhang 1.3. dargestellt.

2.1.1.2 Aktivierte Zinsen und ähnliche Aufwendungen

In den Herstellungskosten der selbst erstellten Anlagen wurde im laufenden Geschäftsjahr ein Betrag in Höhe von € 0,00 (Vorjahr: € 0,00) an Zinsen und ähnlichen Aufwendungen aktiviert.

2.1.1.3 Mietwohnungen

Im Anlagevermögen (Posten „Wohngebäude“) sind insgesamt 346 (Vorjahr: 371) Mietwohnungen (hiervon 201 Reihenhäuser) mit einem Buchwert von insgesamt € 2.746.987,80 (Vorjahr: € 6.972.085,58) enthalten.

2.1.1.4 Aktivierte Zinsen und ähnliche Aufwendungen

In den Herstellungskosten der selbst erstellten Erwerbshäuser wurden im laufenden Geschäftsjahr keine Zinsen und ähnlichen Aufwendungen aktiviert.

2.1.1.5 Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Aufgliederung:

Bezeichnung der Forderung	Jahr	Gesamtbetrag	unter 1 Jahr	über 1 Jahr	davon Wechsel	abgezogene Wertberichtigung
Verrechnung aus der Hausbewirtschaftung	2020	€ 11.816,80	€ 11.816,80			
	2021	€ 26.549,57	€ 26.549,57			
Forderungen aus der Betreuungstätigkeit	2020	€ 34.261,45		€ 34.261,45		
	2021	€ 33.359,87		€ 33.359,87		
Sonstige Forderungen	2020	€ 291,54	€ 291,54			
	2021	€ 11.699,96	€ 11.699,96			

Im Posten sonstige Forderungen sind keine Erträge enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag zahlungswirksam werden.

2.1.2 Eigenkapital

2.1.2.1 Pflichtangaben bei Genossenschaften:

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

	Mitglieder	Geschäftsanteile	Haftsummen
Stand 1.1.2021	543	39.716,55	79.433,10
Zugang	9	675,00	1.350,00
Abgang	3	218,01	436,02
Stand 31.12.2021	549	40.173,54	80.347,08

2.1.3 Zweckgebundene Rücklage für Kostendeckung

Die Laufzeit der Fremdfinanzierung von Bau- und Baunebenkosten im Rahmen der Herstellung von Objekten ist in der Regel kürzer als die der unternehmensrechtlichen Abschreibung zugrunde zu legende wirtschaftliche Nutzungsdauer. Dadurch entstehen aus dem erforderlichen Ansatz der Tilgungen im Rahmen des Entgeltes 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). Diese Mehrtilgungen wurden bis zum Inkrafttreten des RÄG 2014 bzw. des WGG 2016 im Bilanzposten „Bewertungsreserve auf Grund von Entschuldungen“ unter den sonstigen Rücklagen dargestellt.

Durch den Entfall dieses Hauptpostens ist der Ausweis der bisher hierunter erfassten Beträge in § 10 Abs. 6 WGG idF der WGG-Novelle 2016 neu geregelt. Diese Bestimmung war erstmals auf den Jahresabschluss 2016 anzuwenden. (Eine zum 31. Dezember 2015 bestehende „Bewertungsreserve aufgrund von Entschuldungen“ ist daher zum 1. Jänner 2017 unmittelbar (erfolgsneutral) in die zweckgebundene Rücklage für Kostendeckung einzustellen (§ 906 Abs 31 UGB idF RÄG 2014).)

Ein positiver Saldo aus Mehrtilgungen von Fremdfinanzierungen für Bau- und Baunebenkosten gemäß § 13 Abs 2 WGG ist - soweit im Jahresüberschuss gedeckt - einer objektbezogenen zweckgebundenen gesetzlichen Rücklage (zweckgebundene Rücklage für Kostendeckung) in den Gewinnrücklagen zuzuführen. Der positive Saldo aus Mehrtilgungen und Mindertilgungen belief sich im Berichtsjahr auf € 77.789,93 (Vorjahr: € 93.859,04). Die Auflösung auf Grund Verkaufs betrug € 684.644,01.

Der Gewinnrücklagenspiegel liegt als Anlage 2 dem Anhang bei.

2.1.4 Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen betragen gesamt € 98.313,20 (Vorjahr € 71.313,17) und betreffen im Wesentlichen Vorsorgen für Prüfungskosten mit € 14.000,00 (Vorjahr: € 7.000,00), den Baurechtszins, Nachforderungen der Gemeinde Wien € 59.188,54 (Vorjahr € 59.188,54), die Rückstellung für KöSt mit € 5.124,63 (Vorjahr € 5.124,63) und sonstige Rückstellungen iHv. € 20.000,00 (Vorjahr € 0,00)

2.1.4.1 Steuerabgrenzungen

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

2.1.5 Verbindlichkeiten

Bezeichnung der Verbindlichkeit	Jahr	Gesamtbetrag	unter 1 Jahr	1-5 Jahre	über 5 Jahre	dinglich besichert	Art der Besicherung
Darlehen zur Grundstücks- und Baukostenfinanzierung	2020	€ 3.477.051,39	€ 185.185,69	€ 742.595,00	€ 2.549.270,70	€ 3.477.051,39	Pfandrecht
	2021	€ 3.225.203,04	€ 185.185,69	€ 742.670,00	€ 2.297.347,35	€ 3.225.203,04	Pfandrecht
Finanzierungsbeiträge der Wohnungswerber	2020	€ 2.462.199,60			€ 2.462.199,60		
	2021	€ 1.508.574,77			€ 1.508.574,77		
Verbindlichkeiten aus der Hausbewirtschaftung	2020	€ 402.785,89	€ 28.819,62		€ 373.966,27		
	2021	€ 563.501,13	€ 1.809,82		€ 561.691,31		
Sonstige Verbindlichkeiten	2020	€ 39.586,99	€ 39.586,99				
	2021	€ 609.807,41	€ 609.807,41				

Im Posten Verbindlichkeiten aus der Hausbewirtschaftung sind keine Aufwendungen enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag zahlungswirksam werden.

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

Haftungsverhältnisse bestehen nicht.

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 gegenüber verbundenen Unternehmen, die nicht in der Bilanz ausgewiesen sind und auch nicht gemäß § 199 UGB anzugeben sind, bestehen nicht.

Verpflichtungen aus Nutzungen von in der Bilanz nicht ausgewiesen Sachanlagen (Leasingverträge) bestehen nicht.

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

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

Sonstige Geschäfte, die nicht in der Bilanz ausgewiesen sind und auch nicht gemäß § 199 UGB anzugeben sind, wurden nicht getätigt. Geschäfte mit nahestehenden Unternehmen und Personen wurden 2021 nicht getätigt.

2.1.7 Treuhandkonten

Neben den ausgewiesenen Guthaben bei Kreditinstituten verfügt die Kriegerheimstätte über treuhändig gehaltene Bankguthaben in Höhe von € 4.872,47 (Vorjahr: € 6.100,86).

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	€ 1.573.903,95	€ 1.521.448,61
Großinstandsetzung	-----	-----
Gesamt	€ 1.573.903,95	€ 1.521.448,61

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

Die Umsätze wurden zur Gänze in Österreich erwirtschaftet.

2.2.1 Aufwendungen für Abfertigungen

Es gab keine Aufwendungen für Abfertigungen.

2.2.2 Auflösung und Zuweisung zu Gewinnrücklagen

Hierzu verweisen wir auf den Gewinnrücklagenspiegel, der als Anlage 2 dem Anhang beiliegt.

2.2.3 Aufwendungen für den Abschlussprüfer

Das auf dieses Geschäftsjahr entfallende Honorar für die Prüfung des Jahresabschlusses und der Gebarung, steht noch nicht fest, die Rückstellung hierfür beträgt € 14.000,00. Dieses Honorar wird nicht an den Abschlussprüfer, sondern an den Revisionsverband bei dem der Abschlussprüfer angestellt ist, geleistet. Vom Abschlussprüfer wurden sonst keine Leistungen bezogen.

Neben dem Honorar für die Abschlussprüfung wurden im Geschäftsjahr € 2.631,02 (Vorjahr: € 15.878,08) an den Revisionsverband geleistet, diese betreffen überwiegend den Verbandsbeitrag (Mitgliedsbeitrag). Honorare für andere Bestätigungsleistungen und Steuerberaterleistungen wurden an den Revisionsverband nicht bezahlt.

3. SONSTIGE ANGABEN

3.1 Ergebnisverwendungsvorschlag - 238 Abs. 1 Z 8 UGB

Zuführung zur Gewinnrücklage

3.2 Vorgänge von besonderer Bedeutung nach Schluss des Geschäftsjahres - §238 Abs. 1 Z 11 UGB

Keine Vorgänge von besonderer Bedeutung vorhanden

3.3. Organe und Arbeitnehmer der Genossenschaft

Im Geschäftsjahr oblag die Geschäftsführung dem Vorstand:

Der Vorstand erhielt für die Tätigkeit im Geschäftsjahr 2021 Bezüge iHv. Insgesamt € 71.214,25 (Vorjahr gesamt: € 36.775,81).

An ehemalige Mitglieder der Geschäftsführung bzw. deren Hinterbliebene wurden keine Ruhebezüge ausbezahlt.

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

Im Geschäftsjahr waren folgende Personen als Aufsichtsräte tätig:

An Aufsichtsratsmitglieder wurden Vergütungen iHv insgesamt € 1.804,00 (Vorjahr: € 1.241,00) ausbezahlt.

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

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

Wien, den 19.01.2024

Unterschriften

^

Bestätigungsvermerk

Bericht zum Jahresabschluss

Prüfungsurteil

Ich habe den Jahresabschluss der Gemeinnützige Bau- und Siedlungs-Genossenschaft "Kriegerheimstätten" registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung, Wien, bestehend aus der Bilanz zum 31.12.2021, 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 31.12.2021 sowie der Ertragslage der Genossenschaft für das an diesem Stichtag endende Geschäftsjahr in Übereinstimmung mit den österreichischen unternehmensrechtlichen Vorschriften und § 23 Abs 2 und 4 WGG.

Grundlage für das Prüfungsurteil

Ich habe meine Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit den österreichischen Grundsätzen ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Diese Grundsätze erfordern die Anwendung der International Standards on Auditing (ISA). Meine Verantwortlichkeiten nach diesen Vorschriften und Standards sind im Abschnitt „Verantwortlichkeiten des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses“ meines Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Ich bin von der Genossenschaft unabhängig in Übereinstimmung mit den österreichischen unternehmensrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften, und ich habe meine sonstigen beruflichen Pflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Ich bin der Auffassung, dass die von mir bis zum Datum des Bestätigungsvermerkes erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für mein Prüfungsurteil zu diesem Datum zu dienen.

Verantwortlichkeiten der gesetzlichen Vertreter und des Prüfungsausschusses für den Jahresabschluss

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

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

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

Verantwortlichkeiten des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses

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

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

Darüber hinaus gilt:

- Ich identifiziere und beurteile die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern im Abschluss, plane Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken, führe sie durch und erlange Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für mein Prüfungsurteil zu dienen. Das Risiko, dass aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als ein aus Irrtümern resultierendes, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen oder das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- Ich gewinne ein Verständnis von dem für die Abschlussprüfung bedeutsamen internen Kontrollsystem, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit des internen Kontrollsystems der Genossenschaft abzugeben.
- Ich beurteile die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte in der Rechnungslegung und damit zusammenhängende Angaben.
- Ich ziehe Schlussfolgerungen über die Angemessenheit der Anwendung des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit durch die gesetzlichen Vertreter sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die erhebliche Zweifel an der Fähigkeit der Genossenschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls ich die Schlussfolgerung ziehe, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, bin ich verpflichtet, in meinem Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, mein Prüfungsurteil zu modifizieren. Ich ziehe meine Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum meines Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch die Abkehr der Genossenschaft von der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zur Folge haben.
- Ich beurteile die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrundeliegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse in einer Weise wiedergibt, dass ein möglichst getreues Bild erreicht wird.

Ich tausche mich mit dem Prüfungsausschuss unter anderem über den geplanten Umfang und die geplante zeitliche Einteilung der Abschlussprüfung sowie über bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger bedeutsamer Mängel im internen Kontrollsystem, die ich während meiner Abschlussprüfung erkenne, aus.

Bericht zum Lagebericht

Der Lagebericht ist aufgrund der österreichischen unternehmensrechtlichen Vorschriften darauf zu prüfen, ob er mit dem Jahresabschluss in Einklang steht und ob er nach den geltenden rechtlichen Anforderungen aufgestellt wurde.

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Lageberichts in Übereinstimmung mit den österreichischen unternehmensrechtlichen Vorschriften und § 23 Abs 2 und 4 WGG.

Ich habe meine Prüfung in Übereinstimmung mit den Berufsgrundsätzen zur Prüfung des Lageberichts durchgeführt.

Urteil

Nach meiner Beurteilung ist der Lagebericht nach den geltenden rechtlichen Anforderungen aufgestellt worden und steht in Einklang mit dem Jahresabschluss.

Erklärung

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

Wien, 26.01.2024