
AUSZUG gemäß § 28 Abs 8 WGG

aus dem **Prüfungsbericht Nr. 12.707 vom 20.08.2025**

über die regelmäßige gesetzliche Prüfung

des Geschäftsjahres 2024 der

Gemeinnützige Bau- u. Wohnungsgenossenschaft

"Stadtrand-Süd" registrierte Genossenschaft

mit beschränkter Haftung

Baslergasse 86

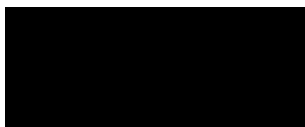
1232 Wien

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):

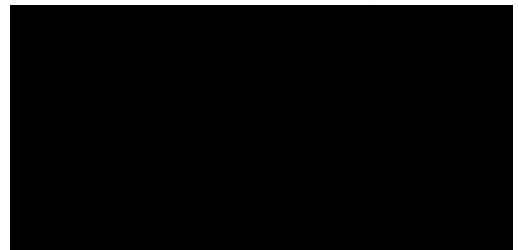
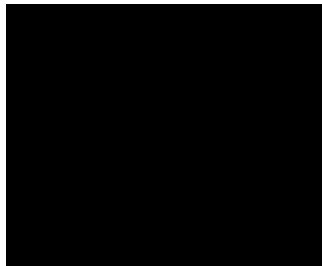
751

4. Fertigstellungen im letztgeprüften Jahr und den beiden vorangegangenen Jahren (in Wohnungen):

2022	0
2023	26
2024	0

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

0,00



Anlagen:

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

Bestätigungsvermerk

[Redacted area]

Corporate Governance Bericht gemäß § 2b GRVO

CORPORATE GOVERNANCE BERICHT für das GESCHÄFTSJAHR 2024

der Gemeinnützige Bau- und Wohnungsgenossenschaft „Stadtrand Süd“ reg. Gen. mbH.,
Baslergasse 86, 1232 Wien

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

Eigentümer:
Genossenschafter

Wirtschaftliche Eigentümer:
Der Vorstand:

Geschäftsführung:

Aufsichtsrat:

Maßnahmen zur Gleichstellungsförderung von Frauen:

Da die „Stadtrand Süd“ lt. Betreuungsvertrag von der Ersten Burgenländischen Gemeinnützigen Siedlungsgenossenschaft, Amtsgebäude 1, 7033 Pötsching verwaltet wird, gibt es in der „Stadtrand Süd“ keine Angestellten und wird deswegen auf diesen Punkt nicht eingegangen. Die „Stadtrand Süd“ hat jedoch ein weibliches Vorstandsmitglied.

Treuhandschaften: nicht vorhanden

Beschlossen in der Aufsichtsratssitzung vom 06/03/25

Wien, 06/03/2025



Jahresabschluss samt Lagebericht zum 31.12.2024

der

**Gemeinnützige Bau- und
Wohnungsgenossenschaft
"Stadtrand-Süd"
registrierte Genossenschaft mit
beschränkter Haftung
1232 Wien**

Gemeinnützige Bau- u. Wohnungsgenossenschaft "Stadtrand-Süd"
registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung 1232 Wien

Bilanz zum 31. Dezember 2024
mit Gegenüberstellung der Vorjahreszahlen

Aktiva:

	Stand zum 31.12.2024 EUR	Stand zum 31.12.2023 EUR
A. Anlagevermögen		
I. Sachanlagen		
1. Wohngebäude	21 987 331,77	22 706 291,77
2. unternehmenseigenes Miteigentum	8 056 803,92	8 826 629,17
3. nicht abgerechnete Bauten	6 717 551,37	6 800 624,37
Summe Anlagevermögen	36 761 687,06	38 333 545,31
B. Umlaufvermögen		
I. Forderungen, Verrechnungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus dem Grundstücksverkehr	557 149,96	128 119,69
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	26 977,73	27 794,09
2. Forderungen aus der Hausbewirtschaftung	72 683,08	110 098,14
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	0,00	0,00
3. Verrechnung aus der Hausbewirtschaftung	5 955 416,32	6 190 692,39
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	5 376 009,88	5 723 562,66
4. Forderungen aus der Betreuungstätigkeit	5 000,00	10 000,00
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	0,00	0,00
5. sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände	67 791,73	33 438,76
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	0,00	0,00
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	6 658 041,09	6 472 348,98
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	5 402 987,61	5 751 356,75
II. Guthaben bei Kreditinstituten	10 887 437,90	9 757 935,93
Summe Umlaufvermögen	17 545 478,99	16 230 284,91
C. Rechnungsabgrenzungsposten		
1. Sonderposten gem § 39 Abs 28 WGG	553 953,15	561 242,04
2. übrige	300,04	427,21
Summe Rechnungsabgrenzungsposten	554 253,19	561 669,25
	54 861 419,24	55 125 499,47

Passiva:

	Stand zum 31.12.2024 EUR	Stand zum 31.12.2023 EUR
A. Eigenkapital		
I. Gesamtnennbetrag der Geschäftsanteile	42 095,80	41 790,60
II. Gewinnrücklagen		
1. zweckgebundene Rücklage für Kostendeckung	13 472 149,60	14 038 509,91
2. satzungsmäßige Rücklagen	42 526,00	42 118,88
3. andere Rücklagen	9 302 869,73	8 943 664,57
	22 817 545,33	23 024 293,36
III. Bilanzgewinn	996 221,81	359 205,16
davon Gewinnvortrag: EUR 0,00; Vorjahr: EUR 0,00		
Summe Eigenkapital	23 855 862,94	23 425 289,12
B. Sonderposten		
1. Investitionszuschüsse zum Anlagevermögen	15 668,93	22 675,91
	15 668,93	22 675,91
C. Rückstellungen		
1. Rückstellungen für Abfertigungen	31 348,30	30 422,25
2. sonstige Rückstellungen	310 032,29	347 328,46
Summe Rückstellungen	341 380,59	377 750,71
D. Verbindlichkeiten		
1. Darlehen zur Grundstücks- und Baukostenfinanzierung	9 351 208,53	10 048 972,32
davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr	313 807,55	312 058,44
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	9 037 400,98	9 736 913,88
2. Finanzierungsbeiträge der Wohnungswerber	10 463 184,66	10 755 376,50
davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr	132 374,78	132 834,69
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	10 330 809,88	10 622 541,81
3. Darlehen sonstiger Art	4 917 274,21	5 197 193,89
davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr	305 115,08	281 087,91
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	4 612 159,13	4 916 105,98
4. Verbindlichkeiten aus Bauverträgen	36 484,46	59 649,67
davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr	10 342,67	19 006,89
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	26 141,79	40 642,78
5. Verbindlichkeiten aus der Hausbewirtschaftung	5 752 138,39	4 900 560,01
davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr	393 092,05	383 312,23
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	5 359 046,34	4 517 247,78
6. Verrechnung aus der Hausbewirtschaftung	62 634,80	78 490,24
davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr	62 634,80	78 490,24
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	0,00	0,00
7. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	0,00	191 063,77
davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr	0,00	191 063,77
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	0,00	0,00
8. sonstige Verbindlichkeiten	65 581,73	68 477,33
davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr	64 666,13	68 477,33
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	915,60	0,00
davon aus Steuern: EUR 11.713,07; Vorjahr: EUR 1.384,51		
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: EUR 1.146,90; Vorjahr: EUR 1.796,69		
Summe Verbindlichkeiten	30 648 506,78	31 299 783,73
davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr	1 282 033,06	1 466 331,50
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	29 366 473,72	29 833 452,23
	54 861 419,24	55 125 499,47
Haftungsverhältnisse gemäß § 199 UGB	779 891,88	715 820,73

Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2024
mit Gegenüberstellung der Vorjahreszahlen

	Stand zum 31.12.2024 EUR	Stand zum 31.12.2023 EUR
1. Umsatzerlöse		
a) Nutzungsentgelte	3 591 368,44	3 490 981,08
b) Verwertung der Finanzierungsbeiträge	132 159,39	132 549,09
c) Zuschüsse	196 891,89	166 201,45
d) aus der Betreuungstätigkeit	61 407,34	58 721,57
e) aus sonstigen Betriebsleistungen	9 980,00	6 205,00
f) aus dem Verkauf von Grundstücken	1 008 014,68	839 744,96
davon aus dem Verkauf von bebauten Grundstücken des Umlaufvermögens	0,00	255 637,50
davon aus dem Verkauf von bebauten Grundstücken des Anlagevermögens aufgrund nachträglicher Übertragung in das Eigentum	1 008 014,68	584 107,46
Summe Umsatzerlöse	4 999 821,74	4 694 403,15
2. sonstige betriebliche Erträge		
a) Erträge aus der Verrechnung Hausbewirtschaftung	304 751,69	269 100,72
b) übrige	10 049,84	18 139,93
Summe sonstige betriebliche Erträge	314 801,53	287 240,65
3. verrechenbare Kapitalkosten	-592 013,68	-478 212,78
4. Instandhaltungskosten	-442 508,96	-487 228,54
5. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	0,00	-1 183,02
b) soziale Aufwendungen	-2 079,05	-1 777,37
aa) davon Aufwendungen für Abfertigungen und Leistungen an betriebliche Mitarbeitervorsorgekassen	-926,05	-697,37
c) Kosten der Organe	-2 069,66	-1 943,54
Summe Personalaufwand	-4 148,71	-4 903,93
6. Abschreibungen auf Sachanlagen	-1 007 321,28	-1 004 379,69
7. Betriebskosten	-922 330,34	-894 932,72
8. Aufwendungen aus dem Verkauf von Grundstücken	-564 536,97	-667 284,39
davon aus dem Verkauf von bebauten Grundstücken des Umlaufvermögens	0,00	-242 401,03
davon aus dem Verkauf von bebauten Grundstücken des Anlagevermögens aufgrund nachträglicher Übertragung in das Eigentum	-564 536,97	-424 883,36
9. sonstige betriebliche Aufwendungen		
a) Aufwendungen aus der Verrechnung Hausbewirtschaftung	-1 305 446,71	-1 268 014,96
b) sonstiger Verwaltungsaufwand	-314 917,19	-298 413,63
c) übrige	-14 033,62	-11 811,13
Summe sonstige betriebliche Aufwendungen	-1 634 397,52	-1 578 239,72
10. Zwischensumme aus Z 1. bis 9.	147 365,81	-133 537,97
11. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	283 321,11	129 471,88
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-825,42	-63 915,95
13. Zwischensumme aus Z 11. und 12.	282 495,69	65 555,93
14. Ergebnis vor Steuern (Zwischensumme aus 10. und 13.)	429 861,50	-67 982,04
15. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	0,00	0,00
16. Ergebnis nach Steuern = Jahresüberschuss / Jahresfehlbetrag	429 861,50	-67 982,04
17. Auflösung von Gewinnrücklagen	566 360,31	427 187,20
18. Bilanzgewinn	996 221,81	359 205,16

1. Anhang

1.1. Erläuterung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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 werden. Alle erkennbaren Risiken und drohenden Verluste wurden berücksichtigt.

Bei Zahlenangaben werden in der Folge die Vorjahreswerte in Klammern dargestellt.

Die **Sachanlagen** werden zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten, vermindert um planmäßige Abschreibungen, bewertet. Vom Wahlrecht der Aktivierung der Zinsen während der Herstellung gemäß § 203 Abs. 4 UGB wurde Gebrauch gemacht. In den Herstellungskosten der selbst erstellten Anlagen wurde im laufenden Geschäftsjahr ein Betrag in der Höhe von EUR 0,00 (Vorjahr: EUR 855,09) an Zinsen aktiviert. Der Gesamtbetrag an Zinsen und ähnlichen Aufwendungen (ab 2016 nur mehr Zinsen), die gemäß § 203 Abs. 4 UGB im Rahmen der Herstellungskosten als Vermögensgegenstand ausgewiesen werden, beträgt EUR 540.586,08 (Vorjahr: EUR 568.371,89).

Nicht rückzahlbare Zuschüsse zur Herstellung von Vermögensgegenständen des Anlagevermögens werden ab 2020 in der Bilanzposition „Investitionszuschüsse“ ausgewiesen (davor Ausweis unter „Verbindlichkeiten/Darlehen sonstiger Art“).

Die planmäßigen Abschreibungen werden linear unter Zugrundelegung folgender Nutzungsdauern und Abschreibungssätze berechnet:

	Nutzungsdauer in Jahren	Abschreibungssatz in %
Wohngebäude	50 bis 84,21	1,19 bis 2
Unternehmenseigenes Miteigentum	50	2

Außerplanmäßige Abschreibungen werden vorgenommen, wenn die Wertminderungen voraussichtlich von Dauer sind oder wenn der zum Abschlussstichtag beizulegende Wert niedriger ist als der Buchwert. Im Geschäftsjahr 2024 wurde eine außerplanmäßige Abschreibung in der Höhe von EUR 0,00 (Vorjahr: EUR 1.699,00) vorgenommen.

Die Grundwerte betragen zum 31.12.2024 bei den Wohngebäuden EUR 5.006.260,11 (Vorjahr: EUR 5.006.260,11), beim Unternehmenseigenen Miteigentum EUR 1.907.402,67 (Vorjahr: EUR 2.014.626,78), bei den Nicht abgerechneten Bauten EUR 2.716.194,06 (Vorjahr: EUR 2.716.194,06) und bei den Unbebauten Grundstücken EUR 0,00 (Vorjahr: EUR 0,00).

Bei der Bewertung der **zur Veräußerung bestimmten Sachanlagen** werden die gesetzlich möglichen Höchstansätze ausgeschöpft.

Forderungen und Verrechnungen sind zum Nennwert bewertet, soweit nicht im Fall erkennbarer Einzelrisiken der niedrigere beizulegende Wert angesetzt wird.

Im Geschäftsjahr 1998 wurde die Nutzungsdauer der bis dahin auf 100 Jahre abgeschrieben Gebäude neu mit 50 Jahren festgelegt. Eine Anpassung der vor 1998 durchgeführten Abschreibungen wurde nicht vorgenommen.

Bei den Baurechtsobjekten Wien/Dr. Hanswenzel Gasse, Wien/Johann Dunkl Gasse und Wien/Baslergasse-Lemböckgasse wurde die Abschreibungsdauer an die Baurechtsdauer angepasst. Eine Anpassung der vor 2008 durchgeführten Abschreibungen wurde nicht vorgenommen.

In den **Forderungen aus dem Grundstücksverkehr** ist eine langfristige Finanzierung bis zum Jahr 2051 in der Höhe von EUR 21.658,79 (Vorjahr: EUR 22.475,15) enthalten sowie eine weitere langfristige Forderung in Höhe von 6.135,30, die restlichen Forderungen aus dem Grundstücksverkehr sind kurzfristig und resultieren aus Eigentumsbegründungen.

Die **Zweckgebundene Rücklage für verlorene Zuschüsse** wurde für den Unterschiedsbetrag zwischen der Abschreibungsdauer (50 Jahre) und dem Auflösungszeitraum (20 Jahre) der nicht rückzahlbaren Zuschüsse der Stadt Wien, welche im Posten „Investitionszuschüsse“ ausgewiesen sind, gebildet.

Die **Rückstellungen** betreffen die Bereiche Abfertigungen in der Höhe von EUR 31.348,30 (Vorjahr: EUR 30.422,25), Urlaub in der Höhe von EUR 2.860,54 (Vorjahr: EUR 4.129,13), Bautätigkeit in der Höhe von EUR 0,00 (Vorjahr: EUR 0,00) und Verwaltungskosten in der Höhe von EUR 307.171,75 (Vorjahr: EUR 343.199,33).

Die Abfertigungsrückstellungen werden für die gesetzlichen und vertraglichen Ansprüche nach finanzmathematischen Grundsätzen unter Zugrundelegung eines Rechnungszinssatzes von 1,96 % (Vorjahr 1,74 %) gebildet. Ab 2017 wird die Lohnentwicklung bis Pensionsantritt (2024: 0,83 %; Vorjahr 0,89 %) bei der Berechnung berücksichtigt. Die durch die Umstellung des Rechnungszinssatzes von 1,74 % auf 1,96 % bedingte Änderung der Abfertigungsrückstellung beträgt EUR -339,28.

Die **Verbindlichkeiten** sind mit ihrem Erfüllungsbetrag unter Bedachtnahme auf den Grundsatz der Vorsicht angesetzt.

Im Anlagevermögen (Posten „Nicht abgerechnete Bauten“ und „unternehmenseigenes Miteigentum“ sind insgesamt 106 (Vorjahr: 110) **Mietwohnungen mit Kaufoption** gemäß § 15c lit.a Z 1 WGG mit einem Buchwert von insgesamt EUR 17.168.552,23 (Vorjahr: EUR 18.041.476,27) enthalten.

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

Neben der Vermietung insbesondere von Wohnungen, Geschäftslokalen, Abstellplätzen und Garagen veräußert die Genossenschaft solche Objekte regelmäßig im Rahmen der Geschäftstätigkeit nachträglich nach vorheriger Vermietung gemäß den entsprechenden gesetzlichen Regelungen. Die Genossenschaft verfolgt ein „duales Geschäftsmodell“ mit Immobilienvermietungen und Immobilienverkauf, wobei regelmäßig vorerst vermietete Immobilien in der Folge auch verkauft werden. Diese Immobilien, die entweder aus dem Umlauf- oder aus dem Anlagevermögen verkauft werden, sind als „Produkt“ im Sinne des §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.f. (Umsatzerlöse aus dem Verkauf von Grundstücken) und die dazugehörigen Aufwendungen im Posten 8. (Aufwendungen aus dem Verkauf von Grundstücken) ausgewiesen.

1.2. Angaben über Organe und Arbeitnehmer

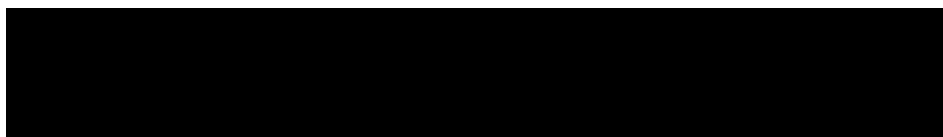
Die Genossenschaft beschäftigt keine Angestellten (Vorjahr: 0) und 1 Hausbetreuer (Vorjahr: 2), siehe auch Lagebericht Punkt 2.1. Organisation des Geschäftsbetriebes.

Die Entschädigungen des Vorstands betrugen im Geschäftsjahr EUR 0,00 (Vorjahr: EUR 0,00).

An den Aufsichtsrat wurden im Geschäftsjahr EUR 1.557,30 (Vorjahr: EUR 1.232,10) an Aufwandsentschädigungen geleistet.

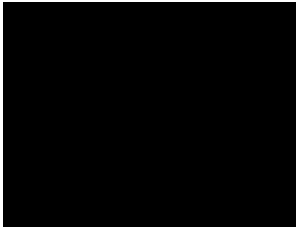
Vorstand

Dieser besteht gemäß § 20 der Satzung aus drei Mitgliedern mit einer dreijährigen Amtsdauer.



Aufsichtsrat

Dieser besteht gemäß § 22 Abs. 1 der Satzung aus mindestens drei Mitgliedern und drei Ersatzleuten mit einer dreijährigen Amtsdauer.



1.3. Erläuterungen zur Bilanz

1.3.1. Anlagevermögen

1. Anlagespiegel

1. Anlagespiegel gem. § 226 Abs 1 UGB

	Anschaffungs- / Herstellungskosten						Kumulierte Abschreibungen					Nettobuchwerte		
	Stand am 01.01.2024	Zugänge	davon Zinsen	Abgänge	Umbuchungen	Stand am 31.12.2024	Stand am 01.01.2024	Zugänge	Abschreibungen Zuschreibungen	Abgänge	Umbuchungen	Stand am 31.12.2024	Buchwerte am 31.12.2023	Buchwerte am 31.12.2024
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
II. Sachanlagen														
1. Unbebaute Grundstücke	0,00	0,00	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. Wohngebäude	41 322 669,07	0,00	0,00	0,00	0,00	41 322 669,07	18 616 377,30	0,00	718 960,00	0,00	0,00	19 335 337,30	22 706 291,77	21 987 331,77
3. Untermietnereigentes Mitigentum	12 279 040,35	0,00	0,00	-732 252,98	0,00	11 546 787,37	3 452 411,18	0,00	205 288,28	-167 716,01	0,00	3 489 983,45	8 826 629,17	8 056 803,92
4. Nicht abgerechnete Bauten	6 869 852,37	0,00	0,00	0,00	0,00	6 869 852,37	69 228,00	0,00	83 073,00	0,00	0,00	152 301,00	6 800 624,37	6 717 551,37
5. Bauvorbereitungskosten	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	60 471 561,79	0,00	0,00	-732 252,98	0,00	59 739 308,81	22 138 016,48	0,00	1 007 321,28	-167 716,01	0,00	22 977 621,75	38 333 545,31	36 761 687,06
III. Finanzanlagen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Gesamtsumme	60 471 561,79	0,00	0,00	-732 252,98	0,00	59 739 308,81	22 138 016,48	0,00	1 007 321,28	-167 716,01	0,00	22 977 621,75	38 333 545,31	36 761 687,06

1.3.2. Umlaufvermögen

1. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Forderungsspiegel

Bezeichnung der Forderung	Gesamt- betrag EUR	davon Rest- laufzeit bis 1 Jahr EUR	davon Rest- laufzeit von mehr als 1 Jahr EUR	Wert- berichtigung EUR
Forderungen aus dem Grundstücks- verkehr	557.149,96	530.172,23	26.977,73	0,00
<i>Vorjahr:</i>	<i>128.119,69</i>	<i>100.325,60</i>	<i>27.794,09</i>	<i>0,00</i>
Forderungen aus der Haus- bewirtschaftung	72.683,08	72.683,08	0,00	21.645,23
<i>Vorjahr:</i>	<i>110.098,14</i>	<i>110.098,14</i>	<i>0,00</i>	<i>15.195,28</i>
Verrechnung aus der Haus- bewirtschaftung	5.955.416,32	579.406,44	5.376.009,88	49.013,06
<i>Vorjahr:</i>	<i>6.190.692,39</i>	<i>467.129,73</i>	<i>5.723.562,66</i>	<i>41.237,44</i>
Forderungen aus der Betreuungs- tätigkeit	5.000,00	5.000,00	0,00	0,00
<i>Vorjahr:</i>	<i>10.000,00</i>	<i>10.000,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>
sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände	67.791,73	67.791,73	0,00	0,00
<i>Vorjahr:</i>	<i>33.438,76</i>	<i>33.438,76</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>
	<u>6.658.041,09</u>	<u>1.255.053,48</u>	<u>5.402.987,61</u>	<u>70.658,29</u>
<i>Vorjahr:</i>	<i>6.472.348,98</i>	<i>720.992,23</i>	<i>5.751.356,75</i>	<i>56.432,72</i>

1.3.3. Eigenkapital

1. Entwicklung der Mitglieder

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

	Mitglieder	Geschäftsanteile	Haftsummen EUR	Geschäfts- anteile Betrag
Stand 01.01.2024	1.916	1.917	83.581,20	41.790,60
Zugang	28	28	1.220,80	610,40
Abgang	14	14	610,40	305,20
Stand 31.12.2024	1.930	1.931	84.191,60	42.095,80

2. Gewinnrücklagen

Zusammensetzung:

	31.12.2024 EUR	31.12.2023 EUR
1. zweckgebundene Rücklagen für Kostendeckung	13.472.149,60	14.038.509,91
2. satzungsmäßige Rücklagen	42.526,00	42.118,88
3. andere Rücklagen	9.302.869,73	8.943.664,57
	<u>22.817.545,33</u>	<u>23.024.293,36</u>

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

Posten	Stand 01.01.2024	erfolgsneutrale Umbuchungen	Zwischensumme	Zuweisung zweckgebundene Rücklage für Kostendeckung		Auflösung zweckgebundene Rücklage für Kostendeckung			Summe Rücklagen- bewegungen	erfolgswirksame Bewegungen außerhalb der zweckgebundenen Rücklage	Stand 31.12.2024
				Zuweisung Mehrtilgung	Auflös. Mindertilgung	Zuweis. Mindertilgung	Auflösung Mehrtilgung	Auflösung abgegangene Anlagen			
Gewinnrücklagen											
1. zweckgebundene Rücklage für Kostendeckung: (+) Mehrtilgung / (-) Mindertilgung											
Mehrtilgung	+8.061.446,43	0,00	+8.061.446,43	+132.437,06	0,00	0,00	-289.451,53	-73.997,07	-231.011,54	0,00	+7.830.434,89
Vorjahr:	8.192.178,32	0,00	8.192.178,32	162.402,06	0,00	0,00	-242.198,41	-50.935,54	-130.731,89	0,00	8.061.446,43
Mindertilgung	-33.461,24	0,00	-33.461,24	0,00	0,00	-72.000,00	0,00	0,00	-72.000,00	0,00	-105.461,24
Vorjahr:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-33.461,24	0,00	0,00	-33.461,24	0,00	-33.461,24
Mehrverwahrung	+57.056,96	(1)	+57.056,96	0,00	0,00	0,00	-2.543,88	0,00	-2.543,88	0,00	+54.513,08
Vorjahr:	59.600,84	(1)	59.600,84	0,00	0,00	0,00	-2.543,88	0,00	-2.543,88	0,00	57.056,96
Zuschüsse	+5.953.467,76	0,00	+5.953.467,76	+4.062,31	0,00	0,00	-264.867,20	0,00	-260.804,89	0,00	+5.692.662,87
Vorjahr:	6.213.917,95	0,00	6.213.917,95	4.417,01	0,00	0,00	-264.867,20	0,00	-260.450,19	0,00	5.953.467,76
Zwischensumme Pt. 1	+14.038.509,91	0,00	+14.038.509,91	+136.499,37	0,00	-72.000,00	-556.862,61	-73.997,07	-566.360,31	0,00	+13.472.149,60
Vorjahr:	14.465.697,11	0,00	14.465.697,11	166.819,07	0,00	-33.461,24	-509.609,49	-50.935,54	-427.187,20	0,00	14.038.509,91
2. satzungsmäßige Rücklagen	+42.118,88	+407,12	+42.526,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	+42.526,00
Vorjahr:	41.435,50	683,38	42.118,88	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	42.118,88
3. andere Rücklagen	+8.943.664,57	(2)	+359.205,16	+9.302.869,73	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	+9.302.869,73
Vorjahr:	8.664.698,93	(2)	278.965,62	8.943.664,57	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	8.943.664,57
Summe Gewinnrücklagen	+23.024.293,36	+359.612,28	+23.383.905,64	+136.499,37	0,00	-72.000,00	-556.862,61	-73.997,07	-566.360,31	0,00	+22.817.545,33
Vorjahr:	23.171.831,56	279.649,00	23.451.480,56	166.819,07	0,00	-33.461,24	-509.609,49	-50.935,54	-427.187,20	0,00	23.024.293,36
Zuweisung (-) / Auflösung (+) Gewinnrücklagen laut Gewinn- und Verlustrechnung										-566.360,31	0,00
Vorjahr:										-427.187,20	-427.187,20
Bilanzgewinn	359.205,16	(2)	-359.205,16	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	+996.221,81	+996.221,81
Vorjahr:	278.965,62	(2)	278.965,62	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	359.205,16	359.205,16

Erläuterungen:

- (1) Bewertungsreserve nach WRN 2001: wenn vorhanden, jährliche Auflösung in Höhe der entsprechenden Minderverwahrung
- (2) Zuweisung Bilanzgewinn Vorjahr

Die Laufzeit der Fremdfinanzierung (einschließlich der nicht rückzahlbaren Zuschüsse der Stadt Wien) 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 bzw. der Auflösung der verlorenen Zuschüsse der Stadt Wien (Auflösungszeitraum 20 Jahre) und der jeweils entgegenstehenden unternehmensrechtlichen Abschreibungen während der Laufzeit der Fremdfinanzierung unbare Gewinne (Mehrtilgungen).

Bei den Finanzierungsbeiträgen der Wohnungswerber ist die der unternehmensrechtlichen Abschreibung zugrunde zu legende wirtschaftliche Nutzungsdauer kürzer als deren Auflösungszeitraum gemäß § 17 Abs. 4 WGG (Abschreibung 1 vH pro Jahr), wodurch sich grundsätzlich Fehlbeträge aus Entschuldungen (Minderverwohnung) ergeben, die jedoch mit Änderung des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes ab dem Geschäftsjahr 2001 bis zum Geschäftsjahr 2021 nur mehr bei jenen Bauten gebildet wurden, die bei der Errichtung dem körperschaftsteuerpflichtigen Rechnungskreis angehörten. Bei Objekten, bei welchen noch (zum 31.12.2000 gebildete) Bewertungsreserven aus Mehrverwohnungen bestehen (da Eigenbauten bis 1998 auf 100 Jahre abgeschrieben wurden und die Abschreibung der Finanzierungsbeiträge gemäß § 17 Abs. 4 WGG bis 31.12.2000 2 vH pro Jahr betragen hat), werden diese in Höhe der jährlichen Minderverwohnungen aufgelöst.

Die jährlichen Veränderungen bei den Mehr-/Mindertilgungen von Fremdfinanzierungen (einschließlich der nicht rückzahlbaren Zuschüsse der Stadt Wien) bzw. bei der Mehrverwohnungen von Finanzierungsbeiträgen für Bau- und Baunebenkosten gemäß § 13 Abs 2 WGG ergeben für das Berichtsjahr 2024 einen negativen Saldo in der Höhe von EUR 566.360,31 (2023: negativen Saldo EUR 427.187,20 aufgrund der Auflösung von Mehrtilgungen anl. des Verkaufes von div. Bestandseinheiten) und damit eine entsprechende Auflösung der vorhandenen zweckgebundenen Rücklage für Kostendeckung. Die Entwicklung der „zweckgebundenen Rücklage für Kostendeckung“ ist im „Gewinnrücklagenspiegel“ im Anhang dargestellt.

Nach Auslaufen der Fremdfinanzierung eines Objektes (einschließlich der nicht rückzahlbaren Zuschüsse der Stadt Wien) ist die „zweckgebundene Rücklage für Kostendeckung“ in Höhe der jährlichen anteiligen Abschreibung aufzulösen. Sie darf nicht zu einer Kapitalberichtigung herangezogen werden.

Die jeweilige Mehr- oder Mindertilgung wird für jedes Objekt gesondert berechnet. Aufgrund der Mietenkalkulation kommt es im Laufe der Abschreibungsdauer (bei Wohngebäuden generell 50 Jahre) bei den einzelnen Objekten zu einem vollständigen Abbau eines Fehlbetrages aus der Mindertilgung bzw. der zweckgebundenen Rücklage aus der Mehrtilgung.

1.3.4. Verbindlichkeiten

1. Verbindlichkeitspiegel

Bezeichnung der Verbindlichkeiten	Gesamtbetrag	davon Restlaufzeit bis zu 1 Jahr	davon Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr bis inkl. 5 Jahre	davon Restlaufzeit von mehr als 5 Jahren	davon dinglich besichert	Art der Sicherung
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
Darlehen zur Grundstücks- und Baukostenfinanzierung	9.351.208,53	313.807,55	1.240.318,55	7.797.082,43	9.351.208,53	Pfandrecht
<i>Vorjahr:</i>	<i>10.048.972,32</i>	<i>312.058,44</i>	<i>1.275.445,17</i>	<i>8.461.468,71</i>	<i>10.048.972,32</i>	<i>Pfandrecht</i>
Finanzierungsbeiträge der Wohnungswerber	10.463.184,66	132.374,78	529.499,12	9.801.310,76		
<i>Vorjahr:</i>	<i>10.755.376,50</i>	<i>132.834,69</i>	<i>531.338,76</i>	<i>10.091.203,05</i>		
Darlehen sonstiger Art	4.917.274,21	305.115,08	1.351.199,58	3.260.959,55	4.917.274,21	Pfandrecht
<i>Vorjahr:</i>	<i>5.197.193,89</i>	<i>281.087,91</i>	<i>1.259.907,89</i>	<i>3.656.198,09</i>	<i>5.197.193,89</i>	<i>Pfandrecht</i>
Verbindlichkeiten gegenüber Kaufanwärtern	0,00	0,00	0,00	0,00		
<i>Vorjahr:</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>		
Verbindlichkeiten aus Bauverträgen	36.484,46	10.342,67	26.141,79	0,00		
<i>Vorjahr:</i>	<i>59.649,67</i>	<i>19.006,89</i>	<i>40.642,78</i>	<i>0,00</i>		
Verbindlichkeiten aus der Hausbewirtschaftung	5.752.138,39	393.092,05	0,00	5.359.046,34		
<i>Vorjahr:</i>	<i>4.900.560,01</i>	<i>383.312,23</i>	<i>0,00</i>	<i>4.517.247,78</i>		
Verrechnung aus der Hausbewirtschaftung	62.634,80	62.634,80	0,00	0,00		
<i>Vorjahr:</i>	<i>78.490,24</i>	<i>78.490,24</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	0,00	0,00	0,00	0,00		
<i>Vorjahr:</i>	<i>191.063,77</i>	<i>191.063,77</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>		
sonstige Verbindlichkeiten	65.581,73	64.666,13	915,60	0,00		
<i>Vorjahr:</i>	<i>68.477,33</i>	<i>68.477,33</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>		
	<u>30.648.506,78</u>	<u>1.282.033,06</u>	<u>3.148.074,64</u>	<u>26.218.399,08</u>	<u>14.268.482,74</u>	
<i>Vorjahr:</i>	<i>31.299.783,73</i>	<i>1.466.331,50</i>	<i>3.107.334,60</i>	<i>26.726.117,63</i>	<i>15.246.166,21</i>	

Die Ermittlung der Restlaufzeiten bei den Darlehen erfolgt ab 2015 nicht mehr aufgrund der Endfälligkeiten der Darlehen, sondern aufgrund der anfallenden Tilgungen in den jeweiligen Zeiträumen.

2. Haftungsverhältnisse gemäß § 199 UGB

a) Verbindlichkeiten aus Bürgschaften	EUR	540.127,12
(31. Dezember 2023:	EUR	530.965,12)

Der Ausweis betrifft Bürgschaften für Eigenmittellersatzdarlehen nach dem WFG.

b) Haftungen aus Eigentumsübertragungen	EUR	230.507,01
(31. Dezember 2023:	EUR	169.726,54)

c) Verbindlichkeiten aus sonstigen Haftungsverhältnissen	EUR	9.257,75
(31. Dezember 2023:	EUR	15.129,07)

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

In den Baurechtsverträgen der Objekte 8002 Wien/Dr. Hanswenzel Gasse (Baurechtsende: 31.12.2039) und 8003 Wien/Johann Dunkl Gasse (Baurechtsende: 31.12.2044) ist der Stadt Wien bei Erlöschen der Baurechte das Wahlrecht eingeräumt, die Grundflächen in geräumtem Zustand zu verlangen. Auf Grund der mietrechtlichen Erhaltungspflicht ist aus unserer Sicht mit einer Geltendmachung dieser Freimachungsverpflichtung nicht zu rechnen, weswegen unsererseits auch keine Rückstellungen für die Kosten der Freimachung gebildet werden.

1.5. 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.

Für die in der Bilanz mit Merkwert ausgewiesenen Baurechtsgrundstücke fallen im Jahr 2025 EUR 8.225,00 (Vorjahr: EUR 8.079,00) an Baurechtszinsen an, in den nächsten 5 Jahren ca. EUR 41.000,00.

1.6. Geschäfte der Genossenschaft mit nahe stehenden Unternehmen und Personen

Geschäfte mit nahestehenden Unternehmen und Personen wurden im Jahr 2024 nicht getätigt.

1.7. Aufwendungen für den Abschlussprüfer

Für die Prüfung des Jahresabschlusses und der Gebarung wurden EUR 16.000,00 an Rückstellung gebildet. Das Honorar für die Prüfung des Jahresabschlusses 2024 betrug EUR 14.885,39 (Vorjahr: EUR 13.216,71). Dieses Honorar wurde 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 EUR 6.858,04 (Vorjahr: EUR 6.234,90) an den Revisionsverband geleistet, diese betreffen überwiegend den Verbandsbeitrag (Mitgliedsbeitrag). Honorare für andere Bestätigungsleistungen und Steuerberaterleistungen wurden an den Revisionsverband nicht bezahlt.

1.8. Treuhandkonten

Neben den ausgewiesenen Guthaben bei Kreditinstituten verfügt die „Stadtrand Süd“ über treuhändig gehaltene Bankguthaben in Höhe von EUR 727.226,70 (Vorjahr:

EUR 593.737,13). Davon entfallen EUR 699.372,88 (Vorjahr: EUR 569.181,68) auf die Veranlagung von Rücklagen gemäß § 31 WEG 2002 für verwaltete Eigentümergemeinschaften und EUR 27.853,82 (Vorjahr: EUR 24.555,45) auf veranlagte Kautionen von Mietern/Nutzern.

1.9. Derivative Finanzinstrumente werden nicht verwendet

1.10. Steuerabgrenzungen

Da es in der Stadtrand Süd keinen KöSt-pflichtigen Rechnungskreis und somit keine Differenzen in den Wertansätzen zwischen UGB und Steuerrecht gibt, ergab sich keine Notwendigkeit der Bildung eines Aktivpostens für aktive latente Steuern.

Die Genossenschaft verfügt zum 31.12.2024 über kein Reservekapital im Sinne des § 7 Abs. 6 WGG (Vorjahr: EUR 0,00).

1.11. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Es wird auf die Aufgliederung der Umsatzerlöse in der Gewinn- und Verlustrechnung verwiesen. Die Umsätze wurden zur Gänze in Österreich erwirtschaftet.

Zusammensetzung:

	31.12.2024	31.12.2023
	EUR	EUR
a) Nutzungsentgelte	3.591.368,44	3.490.981,08
b) Verwohung der Finanzierungsbeiträge	132.159,39	132.549,09
c) Zuschüsse	196.891,89	166.201,45
d) aus der Betreuungstätigkeit	61.407,34	58.721,57
e) aus sonstigen Betriebsleistungen	9.980,00	6.205,00
f) aus dem Verkauf von Grundstücken	1.008.014,68	839.744,96
<i>davon a. d. Verkauf v. beb. Grundstücken d. Umlaufvermögens</i>	0,00	255.637,50
<i>davon a. d. Verkauf v. beb. Grundstücken d. Anlagevermögens</i>		
<i>aufgrund nachträglicher Übertragung in das Eigentum</i>	1.008.014,68	584.107,46
	<u>4.999.821,74</u>	<u>4.694.403,15</u>


1.12. Gewinnverwendungsvorschlag

Der Vorstand schlägt vor, vom Bilanzgewinn 2024 in Höhe von EUR 996.221,81 (Vorjahr: EUR 359.205,16) im Geschäftsjahr 2025 EUR 0,00 (Vorjahr: EUR 0,00) der satzungsmäßigen Rücklage und EUR 996.221,81 (Vorjahr: EUR 359.205,16) den anderen Rücklagen zuzuführen.

1.13. Vorgänge von besonderer Bedeutung nach dem Schluss des Geschäftsjahres

Nach dem Bilanzstichtag sind keine wesentlichen Ereignisse eingetreten.

Wien, am 29.04.2025



Bestätigungsvermerk

Bericht zum Jahresabschluss

Prüfungsurteil

Ich habe den Jahresabschluss der Gemeinnützige Bau- u. Wohnungsgenossenschaft "Stadtrand-Süd" 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

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

Wien, 20.08.2025

