

**ÖSTERREICHISCHER VERBAND GEMEINNÜTZIGER  
BAUVEREINIGUNGEN - REVISIONSVERBAND**

---

Mitgliedsnummer: W-141

**A U S Z U G**

gemäß § 28 Abs 8 WGG aus dem **Prüfungsbericht Nr. 12.568 vom 28.11.2024** über  
die regelmäßige gesetzliche Prüfung des Geschäftsjahres **2023** der

**"Neusiedler" Gemeinnützige Bau-, Wohnungs- und  
Siedlungsgenossenschaft, registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung**

**Rennweg 70  
1030 Wien**

**1. Ergebnis der Prüfung des Geschäftsjahres 2023:**

Der Jahresabschluss ist unter Einbeziehung der Buchführung und des Lageberichtes geprüft und ein Bestätigungsvermerk gemäß § 274 UGB erteilt worden. Der Jahresabschluss und der Bestätigungsvermerk sind Anlagen zu diesem Auszug. (Wir weisen darauf hin, dass sich der Bestätigungsvermerk auf den Jahresabschluss und den Lagebericht bezieht. Der Lagebericht ist im gegenständlichen Dokument mangels entsprechender gesetzlicher Regelung in § 28 Abs 8 WGG nicht enthalten. Ein erstellter Lagebericht ist vom Unternehmen im Firmenbuch zu veröffentlichen).

Die Gebarung der Vereinigung entspricht den für sie geltenden gesetzlichen Bestimmungen.

**2. a) Vorstand im Zeitpunkt der Prüfung:**

**b) Mitglieder des Aufsichtsrates im Zeitpunkt der Prüfung:**

**3. Die Vereinigung verwaltete zum Bilanzstichtag 31.12.2023 insgesamt 1.157 Wohnungen.**

**ÖSTERREICHISCHER VERBAND GEMEINNÜTZIGER  
BAUVEREINIGUNGEN - REVISIONSVERBAND**

---

Mitgliedsnummer: W-141

4. Die Vereinigung hat im letztgeprüften Jahr und den beiden vorangegangenen Jahren folgende Zahl von Wohnungen fertiggestellt:

2021:	0
2022:	0
2023:	0

5. Eigenkapitalanteil gemäß § 7 Abs 6 WGG (Reservekapital): 0,00

**Anlagen:**

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

Corporate-Governance-Bericht gemäß § 2b GRVO

# Corporate Governance-Bericht

der

**NEUSIEDLER**

Gemeinnützige Bau-, Wohnungs- und Siedlungsgenossenschaft  
registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung

für das Geschäftsjahr 2023

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

Einstimmig beschlossen in der gemeinsamen Sitzung/von Aufsichtsrat und Vorstand  
unter TOP 8 am 28.02.2024

02/2024

## Angaben des wirtschaftlichen Eigentümers und Offenlegung von Treuhandschaften

Bei Erwerbs- und Wirtschaftsgenossenschaften, bei denen kein Mitglied einen Geschäftsanteil von mehr als 25% hält und keine weiteren Anhaltspunkte vorliegen, dass die Genossenschaft direkt oder indirekt unter der Kontrolle einer oder mehrerer anderer natürlichen Personen steht, gelten die Mitglieder der obersten Führungsebene als wirtschaftliche Eigentümer (WiEReG § 2 Abs 1b) Sublit. bb)).

## Zusammensetzung des Vorstandes per 31. Dez. 2023

Der Vorstand der „NEUSIEDLER“ setzte sich im Berichtsjahr 2023 aus vier Personen zusammen:

## **Zusammensetzung des Aufsichtsrates per 31. Dez. 2023**

**Der Aufsichtsrat der „NEUSIEDLER“ setzte sich im Berichtsjahr 2023 aus fünf Personen zusammen:**

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

**Es liegen keine Treuhandschaftsverhältnisse vor.**

## Maßnahmen zur Gleichstellungsförderung von Frauen

### **Frauenanteil im Aufsichtsrat / Vorstand**

Im Berichtsjahr 2023 waren weder im Aufsichtsrat noch im Vorstand Frauen vertreten.

### **Frauen in leitenden Positionen**

Da sämtliche Verwaltungsmaßnahmen ausgelagert sind, gibt es keine leitenden Positionen.

### **Frauenanteil der Beschäftigten**

Im Berichtsjahr 2023 waren insgesamt 13 Personen bei "Neusiedler" beschäftigt, davon waren 8 weiblich.

Wien, im Februar 2024

**NEUSIEDLER**

Gemeinnützige Bau-, Wohnungs-  
und Siedlungsgenossenschaft reg. GenmbH

Rennweg 70  
1030 Wien

# **JAHRES- ABSCHLUSS**

zum 31.12.2023  
samt LAGEBERICHT

# INHALTSVERZEICHNIS

<u>Bilanz</u>	<u>1</u>
<u>Gewinn und Verlustrechnung</u>	<u>2</u>
<u>Anhang</u>	<u>3 - 15</u>
<u>Lagebericht</u>	<u>16 - 22</u>

**Neusiedler Gemeinnützige Bau-, Wohnungs- und Siedlungsgenossenschaft regGenmbH**

**BILANZ zum 31.12.2023**

<b>AKTIVA</b>			<b>PASSIVA</b>		
	2023	2022		2023	2022
	€	€		€	€
<b>A. Anlagevermögen</b>					
<b>I. Sachanlagen</b>			<b>A. Eigenkapital</b>		
1. Wohngebäude	10.345.473,26	10.519.662,98	<b>I. Gesamtnennbetrag der Geschäftsanteile</b>	28.710,60	28.252,80
2. unternehmenseigenes Miteigentum	5.915.398,32	6.281.766,87	<b>II. Gewinnrücklagen</b>	6.171.327,06	6.029.902,39
3. Betriebs- und Geschäftsausstattung	43.181,79	52.483,41	1. zweckgebundene Rücklage für Kostendeckung	105.429,54	105.429,54
	16.304.053,37	16.853.913,26	2. satzungsmäßige Rücklage	5.180.265,66	5.179.551,84
			3. andere Rücklagen	11.314.883,77	
<b>II. Finanzanlagen</b>				11.457.022,26	
1. Wertpapiere des Anlagevermögens	2.395.831,92	2.387.240,23			
	18.699.885,29	19.241.153,49	<b>III. Bilanzgewinn/-verlust</b>	-765.479,63	1.152.918,61
<b>B. Umlaufvermögen</b>					
<b>I. Zur Veräußerung bestimme Sachanlagen</b>			davon Gewinnvortrag	1.018.501,92	134.416,69
1. unbebaute Verkaufsgrundstücke	245.299,90	245.299,90		-765.479,63	1.152.918,61
Summe zur Veräußerung bestimme Sachanlagen	245.299,90	245.299,90			
<b>II. Forderungen und Verrechnungen</b>			<b>Summe Eigenkapital</b>	10.720.253,23	12.496.055,18
1. Forderungen aus dem Grundstücksverkehr	70.336,09	472.472,73	<b>B. Rückstellungen</b>		
davon Restlaufzeit von weniger als einem Jahr	70.336,09	472.472,73	1. Rückstellungen für Abfertigungen	39.659,90	89.750,13
davon Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	0,00	0,00	2. Rückstellungen für Hausbewirtschaftung	29.887,82	60.408,89
2. Forderungen aus der Hausbewirtschaftung	105.328,93	197.243,02	3. sonstige Rückstellungen	60.228,19	77.834,79
davon Restlaufzeit von weniger als einem Jahr	55.047,88	50.281,05		129.775,91	227.993,81
davon Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	50.281,05	0,00			
3. Verrechnung aus der Hausbewirtschaftung	2.171.138,33	4.624.142,53	<b>C. Verbindlichkeiten</b>		
davon Restlaufzeit von weniger als einem Jahr	246.519,76	1.924.618,57	1. Darlehen zur Grundstücks- und Baukostenfinanzierung	5.833.845,72	8.385.628,53
davon Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	1.924.618,57	0,00	davon Restlaufzeit von bis zu einem Jahr	320.397,56	2.985.159,41
4. Forderungen aus der Betreuungstätigkeit	7.665,42	65.975,27	davon Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	5.513.448,16	5.400.469,12
davon Restlaufzeit von weniger als einem Jahr	7.665,42	0,00	2. Finanzierungsbeiträge der Wohnungswerber	2.389.742,57	2.450.015,98
davon Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	0,00	0,00	davon Restlaufzeit von bis zu einem Jahr	0,00	0,00
5. sonstige Forderungen	375.782,52	346.873,41	davon Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	2.389.742,57	2.450.015,98
davon Restlaufzeit von weniger als einem Jahr	375.782,52	0,00	3. Darlehen sonstiger Art	54.312,64	80.183,60
davon Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	0,00	0,00	davon Restlaufzeit von bis zu einem Jahr	9.631,72	25.870,96
	2.730.251,29	5.706.706,96	davon Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	44.680,92	54.312,64
<b>C. III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten</b>	1.198.890,96	1.051.216,91	4. Verbindlichkeiten aus der Hausbewirtschaftung	3.438.847,80	3.103.952,17
	4.174.442,15	7.003.223,77	davon Restlaufzeit von bis zu einem Jahr	870.873,55	301.139,25
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>			davon Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	2.567.974,25	2.802.812,92
1. Sonderposten gem. § 39 Abs. 28 WGG	855.478,89	866.617,75	5. Verrechnung aus der Hausbewirtschaftung	115.844,47	209.607,87
2. sonstige aktive Abgrenzungen	6.244,34	6.393,52	davon Restlaufzeit von bis zu einem Jahr	115.844,47	209.607,87
	861.723,23	873.011,27	davon Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	0,00	0,00
<b>Summe Aktiva</b>	<b>23.736.050,67</b>	<b>27.117.388,53</b>	6. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	<b>1.011.240,49</b>	<b>0,00</b>
			davon Restlaufzeit von bis zu einem Jahr	1.011.240,49	0,00
			davon Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	0,00	0,00
			7. sonstige Verbindlichkeiten	42.187,84	163.951,39
			davon Restlaufzeit von bis zu einem Jahr	42.187,84	163.951,39
			davon aus Steuern	0,00	0,00
			davon im Rahmen der sozialen Sicherheit	5.780,58	9.774,04
			davon Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	0,00	0,00
				12.886.021,53	14.393.339,54
			<b>Summe Passiva</b>	<b>23.736.050,67</b>	<b>27.117.388,53</b>
			<b>Haftungsverhältnisse § 199 UGB</b>	<b>1.641,91</b>	<b>1.775,99</b>
			<b>Sonst. finanzielle Verpflichtungen gem.</b>		
			<b>§ 237 Abs. 1 Z 2 UGB</b>	<b>313.966,98</b>	<b>304.170,68</b>

**Neusiedler Gemeinnützige Bau-, Wohnungs- und Siedlungsgenossenschaft reg.GenmbH**

<b><u>Gewinn und Verlustrechnung zum 31. Dezember 2023</u></b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>1. Umsatzerlöse</b>		
a) Nutzungsentgelte	3.357.256,50	3.292.478,68
b) Verwohnung der Finanzierungsbeiträge	14.313,88	29.630,22
c) Zuschüsse	168.014,46	207.439,85
d) aus der Betreuungstätigkeit	185.689,82	221.619,84
e) aus sonstigen Betriebsleistungen	9.000,00	26.500,67
f) aus dem Verkauf von Grundstücken	451.334,05	118.000,00
<i>davon a.d.Verkauf von bebauten Grundstücken d. Umlaufvermögens</i>		
<i>davon a.d.Verkauf von bebauten Grundstücken d. Anlagevermögens aufgrund nachträglicher Übertragung in das Eigentum</i>		
<b>Umsatzerlöse</b>	<b>4.185.608,71</b>	<b>3.895.669,26</b>
<b>2. aktivierte Eigenleistungen</b>	<b>66.691,85</b>	<b>37.160,28</b>
<b>3. sonstige betriebliche Erträge</b>		
a) Erträge aus dem Abgang vom Anlagevermögen	0,00	299.999,98
b) Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	0,00	986,05
c) Erträge aus der Verrechnung Hausbewirtschaftung	2.966.037,69	2.019.731,88
d) übrige	3.537,65	1.480,80
<b>sonstige betriebliche Erträge</b>	<b>2.969.575,34</b>	<b>2.322.198,71</b>
<b>4. Verrechenbare Kapitalkosten</b>	<b>-154.804,69</b>	<b>-121.394,15</b>
<b>5. Instandhaltungskosten</b>	<b>-3.255.969,65</b>	<b>-2.458.390,17</b>
<b>6. Personalaufwand</b>		
a) Gehälter	-21.973,36	-33.715,88
b) Soziale Aufwendungen	-21.912,83	-11.692,94
<i>davon:</i>		
<i>aa) Aufwendungen für Abfertigungen und Leistungen an betriebliche Mitarbeitervorsorgekassen</i>	<i>-9.977,62</i>	<i>-815,72</i>
<i>bb) Aufwendungen für gesetzlich vorgeschriebene Sozialabgaben sowie vom Entgelt abhängige Abgaben und Pflichtbeiträge</i>	<i>-9.878,59</i>	<i>-9.462,89</i>
c) Kosten der Organe	-123.064,82	-131.211,18
<b>Personalaufwand</b>	<b>-166.951,01</b>	<b>-176.620,00</b>
<b>7. Abschreibungen auf Sachanlagen</b>		
a) auf immaterielle Gegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-245.240,74	-280.533,80
b) auf Gegenstände des Umlaufvermögens	-2.369.217,86	0,00
<b>8. Betriebskosten</b>	<b>-1.636.372,17</b>	<b>-1.286.584,24</b>
<b>9. Aufwendungen aus dem Verkauf von Grundstücken</b>	<b>-295.727,75</b>	<b>-118.000,00</b>
<i>davon a.d.Verkauf von bebauten Grundstücken d. Umlaufvermögens</i>		
<i>davon a.d.Verkauf von bebauten Grundstücken d. Anlagevermögens aufgrund nachträglicher Übertragung in das Eigentum</i>		
<b>10. sonstige betriebliche Aufwendungen</b>		
a) Aufwendungen aus der Verrechnung Hausbewirtschaftung	-584.362,21	-597.869,73
b) sonstiger Verwaltungsaufwand	-308.461,44	-312.650,09
c) übrige	-3.203,86	-89.001,67
<b>sonstige betriebliche Aufwendungen</b>	<b>-896.027,51</b>	<b>-999.521,49</b>
<b>11. Zwischensumme Z. 1 bis 10</b>	<b>-1.798.435,48</b>	<b>813.984,40</b>
<b>12. Erträge aus anderen Wertpapieren</b>	<b>5.876,84</b>	<b>9.318,60</b>
<b>13. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</b>	<b>66,90</b>	<b>149,44</b>
<b>14. Erträge aus dem Abgang von Wertpapieren des Umlaufvermögens</b>	<b>8.591,69</b>	<b>0,00</b>
<b>15. Aufwendungen aus Wertpapieren des Umlaufvermögens</b>	<b>0,00</b>	<b>-9.224,37</b>
<b>16. Zinsen und ähnliche Aufwendungen</b>	<b>-81,50</b>	<b>-438,00</b>
<b>17. Zwischensumme Z. 12 bis 16</b>	<b>14.453,93</b>	<b>-194,33</b>
<b>18. Ergebnis vor Steuern</b>	<b>-1.783.981,55</b>	<b>813.790,07</b>
<b>19. Ergebnis nach Steuern</b>	<b>-1.783.981,55</b>	<b>813.790,07</b>
<b>20. Jahresüberschuss/-fehlbetrag</b>	<b>-1.783.981,55</b>	<b>813.790,07</b>
<b>21. Auflösung von Gewinnrücklagen</b>	<b>280.805,93</b>	<b>600.011,65</b>
<b>22. Zuweisung zu Gewinnrücklagen</b>	<b>-280.805,93</b>	<b>-395.299,80</b>
<b>23. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr</b>	<b>1.018.501,92</b>	<b>134.416,69</b>
<b>24. Bilanzgewinn/-verlust</b>	<b>-765.479,63</b>	<b>1.152.918,61</b>

# ANHANG

## 1. BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

### 1.1. Allgemeine Grundsätze

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

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. Die Form der Darstellung wurde im Wesentlichen beibehalten.

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

### 1.2. Anlagevermögen

#### 1.2.1. Sachanlagen

Das abnutzbare Sachanlagevermögen wurde zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten bewertet, die um die planmäßigen Abschreibungen vermindert werden. Die geringwertigen Vermögensgegenstände bis zu einem Wert von € 1.000,00 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 im Wesentlichen iHv 1 % der um die Zuschüsse verminderten Herstellungskosten berechnet bzw. werden Baurechtsobjekte linear über die Nutzungsdauer des Baurechtes verteilt abgeschrieben.

Den planmäßigen Abschreibungen der Betriebs- und Geschäftsausstattung wurde eine Nutzungsdauer von 4 bis 10 Jahren unterstellt. Bei Sachanlagezugängen während des Geschäftsjahres wurden Halbjahresabschreibungen vorgenommen.

Die Herstellungskosten wurden gemäß den Bestimmungen des § 203 Abs. 3 UGB idgF bewertet. Vom Bewertungswahlrecht der Aktivierung von Fremdkapitalkosten wurde Abstand genommen.

Nicht rückzahlbare Zuschüsse zur Herstellung von Wirtschaftsgütern des Anlagevermögens werden von den Herstellungskosten abgesetzt und nicht als

## ANHANG

Passivposten ausgewiesen. Die von den Herstellungskosten abgesetzten Zuschüsse sind im Anlagenspiegel dargestellt. Im abgelaufenen Geschäftsjahr waren keine Zuschüsse zu verzeichnen.

Wertpapiere im Anlagevermögen wurden zu Anschaffungskosten bewertet.

### **1.3. Umlaufvermögen**

#### **1.3.1. Zur Veräußerung bestimmte Sachanlagen**

Die Bewertung der unbebauten Verkaufsgrundstücke, der Erwerbshäuser und der nicht abgerechneten fertigen und unfertigen Erwerbshäuser erfolgte zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten. Sofern erforderlich wurden die Anschaffungs- oder Herstellungskosten um Abschreibungen gemäß § 207 UGB vermindert.

#### **1.3.2. Forderungen, Verrechnungen und sonstige Vermögensgegenstände**

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

### **1.4. 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.

### **1.5. Gewinnrücklagen**

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

### **1.6. Rückstellungen**

In den sonstigen Rückstellungen werden alle zum Zeitpunkt der Bilanzerstellung erkennbaren Risiken und der Höhe und dem Grunde nach ungewissen Verbindlichkeiten mit dem Erfüllungsbetrag angesetzt, der bestmöglich zu schätzen war.

#### **1.6.1. Rückstellungen für Abfertigungen**

Soweit die Abfertigungsansprüche der Angestellten zum Zeitpunkt der Bilanzerstellung in Folge einvernehmlicher Lösung der Dienstverhältnisse bekannt waren, wurden die tatsächlich anfallenden Ansprüche rückgestellt.

Bei den verbleibenden Hausbesorgern wurde die Abfertigungsrückstellung unter

## ANHANG

Beachtung der Vorschriften des § 211 UGB und der AFRAC Stellungnahme 27 Personalrückstellungen (UGB) nach anerkannten versicherungsmathematischen Grundsätzen auf Basis eines 5-Jahres-Durchschnittszinssatzes von 3,95 % (2022 5-Jahres-Durchschnittssatz 3,95%) ermittelt. Als Pensionsalter wurde das früheste mögliche Anfallsalter für die Alterspension gemäß dem Pensionsharmonisierungsgesetz unter Berücksichtigung der Übergangsregelungen der Berechnung zugrunde gelegt. Ein Fluktuationsabschlag wurde nicht berücksichtigt. Der Gehaltstrend wurde mit 3,08% geschätzt (2022 3,08%).

### **1.6.2. Rückstellungen für Jubiläumsgeld**

Die Jubiläumsgeldrückstellung wurde nach versicherungsmathematischer Berechnung gem. der AFRAC Stellungnahme 27 Personalrückstellungen (UGB) mit einem Zinssatz von 3,13% berechnet (2022 4,14%). Der Gehaltstrend wurde mit 3,95% geschätzt (2022 3,08%).

### **1.7. Verbindlichkeiten**

Verbindlichkeiten sind mit dem Erfüllungsbetrag unter Bedachtnahme auf den Grundsatz der Vorsicht angesetzt.

### **1.8. Änderungen von Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden**

Änderungen der bisher angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden wurden nicht vorgenommen.

## **2. ERLÄUTERUNGEN DER BILANZ UND DER GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG**

### **2.1. Erläuterungen zur Bilanz**

## ANHANG

### 2.1.1. Anlagevermögen

Neusiedler Bau-, Wohnungs- u. Siedlungs genossenschaft

	Anlagen spiegel für das Geschäftsjahr 2023										Buchwerte	
	Stand 01.01.2023	Zugänge	Abgänge/ Korrektur	Umbuchungen	Stand 31.12.2023	Stand 01.01.2023	laufende Abschreibung	Zugänge	Abgänge/ Korrektur	Umbuchungen	Stand 31.12.2023	Buchwert 01.01.2023
<b>I Sachanlagen</b>												
1. Wohngebäude												
a) Grundkosten Wohngebäude	1.149.814,55	0,00	-97.145,59	0,00	1.052.668,96	97.145,59	0,00	0,00	-97.145,59	0,00	0,00	1.052.668,96
davon abgesetzter Zuschuss	-87.444,47				-87.444,47							
b) Bankosten Wohngebäude	16.369.971,40	0,00	-234.159,09	0,00	16.135.812,31	6.902.977,38	174.189,72	0,00	-234.159,09	0,00	6.843.008,01	9.466.994,02
davon abgesetzter Zuschuss	-236.142,08				-236.142,08							
	17.519.785,95	0,00	-331.304,68	0,00	17.188.481,27	7.000.122,97	174.189,72	0,00	-331.304,68	0,00	6.843.008,01	10.519.662,98
												10.345.473,26
2. unternehmenseigene Miteigentum												
a) Grundkosten unternehmenseigene Miteigentum	594.183,30	0,00	-175.884,65	0,00	418.298,65	133.673,86	0,00	0,00	-133.673,86	0,00	0,00	460.509,44
davon abgesetzter Zuschuss	-5.819,06				-5.819,06							
b) Bank unternehmenseigene Miteigentum	7.207.358,73	0,00	-323.788,01	0,00	6.883.570,72	1.386.101,30	71.051,02	0,00	-70.681,27	0,00	1.386.471,05	5.821.257,43
davon abgesetzter Zuschuss	0,00				0,00							5.497.099,67
	7.801.542,03	0,00	-499.672,66	0,00	7.301.869,37	1.519.775,16	71.051,02	0,00	-204.355,13	0,00	1.386.471,05	6.281.766,87
												5.915.398,32
3. Betriebs- und Geschäftsausstattung												
davon abgesetzter Zuschuss	367.401,61	286,57	0,00	0,00	367.688,18	314.918,20	9.588,19	0,00	0,00	0,00	324.506,39	52.483,41
	-3.515,11				-3.515,11							
	367.401,61	286,57	0,00	0,00	367.688,18	314.918,20	9.588,19	0,00	0,00	0,00	324.506,39	52.483,41
												43.181,79
II Finanzanlagen												
1. Wertpapiere des Anlagevermögens	2.396.464,60	0,00	0,00	0,00	2.396.464,60	9.224,37	0,00	-8.591,69	0,00	0,00	632,68	2.387.240,23
												2.395.831,92
	28.085.194,19	286,57	-830.977,34	0,00	24.858.038,82	8.844.040,70	254.828,93	-8.591,69	-535.659,81	0,00	8.554.618,13	19.241.153,49
												18.699.885,29

### 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 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.

### 2.1.2. Umlaufvermögen

#### 2.1.2.1. Forderungen, Verrechnungen und sonstige Vermögensgegenstände

##### FORDERUNGSSPIEGEL ZUM 31.12.2023

<u>Bezeichnung der Forderung</u>		<u>Gesamtbetrag</u>	<u>davon Restlaufzeit weniger als 1 Jahr</u>	<u>davon Restlaufzeit mehr als 1 Jahr</u>	<u>abgezogene Wertberichtigung</u>	<u>abgezogene Pauschalwertberichtigung</u>
1) Forderungen aus dem Grundstücksverkehr	Abschlussjahr Vorjahr	70.336,09 472.472,73	70.336,09 472.472,73	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00
2) Forderungen aus der Hausbewirtschaftung	Abschlussjahr Vorjahr	105.328,93 197.243,02	55.047,88 192.927,32	50.281,05 4.315,70	50.281,05 4.315,70	0,00 0,00
3) Verrechnung aus der Hausbewirtschaftung	Abschlussjahr Vorjahr	2.171.138,33 4.624.142,53	246.519,76 2.206.753,49	1.924.618,57 2.417.389,04	2.675.286,09 235.293,83	0,00 0,00
4) Forderungen aus der Betreuungstätigkeit	Abschlussjahr Vorjahr	7.665,42 65.975,27	7.665,42 65.975,27	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00
5) Sonstige Forderungen	Abschlussjahr Vorjahr	375.782,52 346.873,41	375.782,52 346.873,41	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00
	Summe Abschlussjahr	2.730.251,29	755.351,67	1.974.899,62	2.725.567,14	0,00
	Summe Vorjahr	5.706.706,96	3.285.002,22	2.421.704,74	239.609,53	0,00

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

**2.1.3. Eigenkapital**

**2.1.3.1. Pflichtangaben bei Genossenschaften:**

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

	<b>Mitglieder</b>	<b>Gesamtnennbetrag der Geschäftsanteile</b>	<b>Haftsummen</b>
Stand 01.01.2023	1.290	28.122,00	56.244,00
Zugang	35	763,00	1.526,00
Abgang	8	174,4	348,80
Stand 31.12.2023	1.317	28.710,60	57.421,20

#### 2.1.4. Gewinnrücklagen

GEWINNRÜCKLAGENSPIEGEL ZUM 31.12.2023

(1) Besteht, so wie im Geschäftsjahr 2017, ein negativer Saldo aus Mehr- und Minderleistungen von Fremdfinanzierungen für Bau- und Baubenebenkosten gemäß § 13 Abs 2 WGG, dann führt dies zu einer Auflösung der „zweckgebundenen Rücklage für Kostendeckung“. Übersteigt dieser Negativsaldo zudem die bestehende „zweckgebundene Rücklage für Kostendeckung“, so führen diese übersteigenden Beträge zur einer erfolgsneutralen Auflösung von „anderen Rücklagen“ und zu einer Evidenzhaltung („Evidenzbetrag Minderleistung 2017 bzw. 2016“). Er ist in den Folgejahren mit erforderlichen Zuführungen zur „zweckgebundenen Rücklage für Kostendeckung“ aus Minderleistungen zu verrechnen.

(2) Der jeweilige im Vorjahr erfolgneutral erfasste Auflösung von "anderen Rücklagen" (Evidenzbetrag) wird per 1.1. des Folgejahres wieder erfolgneutral den "anderen Rücklagen" zugeführt.

(3) Zuweisung Bilanzgewinn Vorjahr  
 (4) Die Differenz in den Umbuchungen

\*) Differenz zur GuV: -3.797,80 Auflösung Mehrfaltung FBB

## 2.1.5. Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen setzen sich wie folgt zusammen:

	2023	2022
Prüfungskosten für den Jahresabschluss	€ 38.439,40	€ 40.000,00
Nicht verbrauchte Urlaube	€ 19.264,19	€ 36.065,26
Jubiläumsgeld	€ 2.524,60	€ 1.769,53
übrige	<u>€ 0,00</u>	<u>€ 19.370,02</u>
	<u>€ 60.228,19</u>	<u>€ 97.171,81</u>

## 2.1.6. Steuerabgrenzungen

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

ANHANG

**2.1.7. Verbindlichkeiten**

<b>VERBINDLICHKEITENSPIEGEL ZUM 31.12.2023</b>						
<b>Bezeichnung der Verbindlichkeit</b>		<b>Gesamtbetrag</b>	<b>davon Restlaufzeit bis zu 1 Jahr</b>	<b>davon Restlaufzeit mehr als 1 Jahr</b>	<b>davon Restlaufzeit von mehr als 5 Jahren</b>	<b>davon dinglich besichert</b>
1) Darlehen zur Grundstücks- und Baukostenfinanzierung	Abschlussjahr Vorjahr	5.833.845,72 8.385.628,53	320.397,56 2.985.159,41	5.513.448,16 5.400.469,12	3.988.377,47 3.682.329,96	5.833.845,72 8.385.628,53
2) Finanzierungsbeiträge der Wohnungswerber	Abschlussjahr Vorjahr	2.389.742,57 2.450.015,98	- -	2.389.742,57 2.450.015,98	2.389.742,57 2.450.015,98	- -
3) Darlehen sonstiger Art	Abschlussjahr Vorjahr	54.312,64 80.183,60	9.631,72 25.870,96	44.680,92 54.312,64	5.074,72 15.140,55	- -
4) Verbindlichkeiten aus der Hausbewirtschaftung	Abschlussjahr Vorjahr	3.438.847,80 3.103.952,17	870.873,55 301.139,25	2.567.974,25 2.802.812,92	2.482.999,91 2.749.945,33	- -
5) Verrechnung aus der Hausbewirtschaftung	Abschlussjahr Vorjahr	115.844,47 209.607,87	115.844,47 209.607,87	- -	- -	- -
6) Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	Abschlussjahr Vorjahr	1.011.240,49 -	1.011.240,49 -	- -	- -	- -
7) Sonstige Verbindlichkeiten	Abschlussjahr Vorjahr	42.187,84 163.951,39	42.187,84 163.951,39	- -	- -	- -
	Summe Abschlussjahr	12.886.021,53	2.370.175,63	10.515.845,90	8.866.194,67	5.833.845,72
	Summe Vorjahr	14.393.339,54	3.685.728,88	10.707.610,66	8.897.431,82	8.385.628,53

In den sonstigen Verbindlichkeiten sind Aufwendungen iHv € 5.780,58 (Vorjahr: € 40.146,99) enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag zahlungswirksam werden.

#### **2.1.8.1. Haftungsverhältnisse gemäß § 199 UGB und sonstige finanzielle Verpflichtungen gemäß § 237 Abs. 1 Z 2 UGB**

Die Verpflichtungen unter dem Bilanzstrich betragen € 315.608,89 (Vorjahr: € 305.946,67) und betreffen im Jahr 2023 aushaltende Darlehen für bereits übereignete Erwerbshäuser, für die noch keine Freilassungserklärungen vorliegen.

Davon betreffen € 313.966,98 (Vorjahr: € 304.170,68) sonstige finanzielle Verpflichtungen gemäß § 237 Abs. 1 Z 2 UGB betreffend bedingt rückzahlbare Annuitätenzuschüsse und kapitalisierte Zinsen auf Basis der Bestimmungen des § 7 Abs. 1 Z 1a der Wohnbauförderungs-Richtlinie des Landes Niederösterreich.

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

Verpflichtungen aus Nutzungen von in der Bilanz nicht ausgewiesen Sachanlagen (Leasingverträge) bestehen für das Kopiergerät in folgendem Ausmaß: Verpflichtungen des folgenden Geschäftsjahres: € 0,00 (Vorjahr: € 0,00); Gesamtbetrag der Verpflichtungen für die folgenden 5 Geschäftsjahre: 0,00 (Vorjahr: 0,00)

Für Baurechtszinszahlungen bestehen für das Folgejahr Verpflichtungen in der Höhe von € 10.550,80 (Vorjahr: € 10.550,80) und die nächsten fünf Jahre € 52.754,00 (Vorjahr: € 52.754,00)

#### **2.1.9. Geschäfte der Gesellschaft mit nahestehenden Unternehmen und Personen**

Geschäfte mit nahestehenden Unternehmen und Personen wurden 2023 keine getätigt.

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

#### **2.1.11. Treuhandkonten**

Neben den ausgewiesenen Guthaben bei Kreditinstituten verfügt das Unternehmen über treuhändig gehaltene Bankguthaben in Höhe von € 333.531,16 (Vorjahr: € 329.404,35). Dabei handelt es sich um veranlagte Kautionsen von Mietern. Weiters werden Bankguthaben in Höhe von € 853.456,26 (Vorjahr € 205.824,74) zur Veranlagung von Rücklagen gemäß § 31 WEG 2003 für Eigentümergemeinschaften verwaltet.

## 2.2. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren erstellt und weist folgende Umsatzerlöse aus:

Tätigkeitsbereich (Werte in €)	Geschäftsjahr	Vorjahr
Mieten / Nutzungsentgelte	3.357.256,50	3.292.478,68
Verwohnung der Finanzierungsbeiträge	14.313,88	29.630,22
Zuschüsse	168.014,46	207.439,85
aus der Betreuungstätigkeit	185.689,82	221.619,84
aus sonstigen Betriebsleistungen	9.000,00	26.500,67
aus dem Verkauf von Grundstücken des Umlaufvermögens	451.334,05	118.000,00
Gesamt	4.185.608,71	3.895.669,26

Die Umsätze wurden zur Gänze in Österreich erwirtschaftet.

### 2.2.1. Auflösung und Zuweisung von und zur Gewinnrücklage

Hierzu verweisen wir auf den Gewinnrücklagenspiegel Pkt. 2.1.4.

### 2.2.2. Aufwendungen für den Abschlussprüfer

Das auf das Geschäftsjahr entfallende Honorar für die Prüfung des Jahresabschlusses und der Gebarung beträgt € 20.000,00 (Vorjahr: € 20.000,00). 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 € 6.626,06 (Vorjahr: € 5.258,71) an den Revisionsverband geleistet, diese betreffen überwiegend den Verbandsbeitrag (Mitgliedsbeitrag).

**3. SONSTIGE ANGABEN**

**3.1. Organe und Arbeitnehmer der Genossenschaft**

Im Geschäftsjahr oblag die Geschäftsführung dem Vorstand:

Alle Vorstände vertreten gemeinsam mit einem weiteren Vorstandsmitglied oder einem Prokuristen.

Der Vorstand erhielt für die Tätigkeit im Geschäftsjahr 2023 Bezüge iHv insgesamt € 96.715,22 (Vorjahr: € 93.898,28).

An Mitglieder des Vorstandes und des Aufsichtsrates wurden keine Vorschüsse und Kredite gewährt.

Im Geschäftsjahr waren folgende Personen als Aufsichtsräte tätig:

An Aufsichtsratsmitglieder wurden Vergütungen iHv insgesamt € 6.790,00 (Vorjahr: € 8.735,00) bezahlt.

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

	<b>Geschäftsjahr</b>	<b>Vorjahr</b>
Arbeiter (inkl. Hausbesorger)	<b>11</b>	13
Angestellte	<b>2</b>	2
Gesamt	<b>13</b>	15

Die Aufwendungen für Abfertigungen setzen sich wie folgt zusammen:

	Geschäftsjahr	Vorjahr
Vorstandsmitglieder	1.479,74	1.436,62
andere Arbeitnehmer	9.977,62	815,72
Gesamt	11.457,36	2.252,34

### **3.2. Ergebnisverwendung**

Das Geschäftsjahr 2023 schließt mit einem Jahresverlust von € -1.783.981,55 ab.

Der sich so ergebende Bilanzverlust 2023 von € -765.479,63 wird vorgetragen.

### **3.3. Vorgänge von besonderer Bedeutung nach dem Schluss des Geschäftsjahres**

Vorgänge von besonderer Bedeutung nach dem Schluss des Geschäftsjahres sind nicht vorgekommen.

Unterschriften der Vorstandsmitglieder:

Wien, 11.11.2024

## **Bestätigungsvermerk**

### **Bericht zum Jahresabschluss**

#### **Prüfungsurteil**

Ich habe den Jahresabschluss der "Neusiedler" Gemeinnützige Bau-, Wohnungs- und Siedlungsgenossenschaft, registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung, Wien, bestehend aus der Bilanz zum 31.12.2023, der Gewinn- und Verlustrechnung für das an diesem Stichtag endende Geschäftsjahr und dem Anhang, geprüft.

Nach meiner Beurteilung entspricht der beigefügte Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften und vermittelt ein möglichst getreues Bild der Vermögens- und Finanzlage zum 31.12.2023 sowie der Ertragslage der Genossenschaft für das an diesem Stichtag endende Geschäftsjahr in Übereinstimmung mit den österreichischen unternehmensrechtlichen Vorschriften und § 23 Abs 2 und 4 WGG.

#### **Grundlage für das Prüfungsurteil**

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

## **Verantwortlichkeiten der gesetzlichen Vertreter und des 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 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 relevanten internen Kontrollsysteem, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit des internen Kontrollsysteams 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 Unternehmensaktivität 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 Unternehmensaktivität 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 Unternehmensaktivität zur Folge haben.
- Ich beurteile die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrundeliegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse in einer Weise wiedergibt, dass ein möglichst getreues Bild erreicht wird.

Ich tausche mich mit dem Aufsichtsrat unter anderem über den geplanten Umfang und die geplante zeitliche Einteilung der Abschlussprüfung sowie über bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger bedeutsamer Mängel im internen Kontrollsysteem, 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, 28.11.2024