

**Gemeinnützige Bau-, Wohn- und
Siedlungsgenossenschaft**

„Mürzthal“
reg. Gen. m. b. H.

8670 Krieglach, Westsiedlung 5

JAHRESABSCHLUSS 2024

(Bilanz, G&V-Rechnung, Anhang)

**und
LAGEBERICHT**

Firmenbuchnummer: 58098p

Bilanz zum 31.12.2024

AKTIVA	2024	2023
A. ANLAGEVERMÖGEN		
I. Sachanlagen		
1. unbebaute Grundstücke u. grundstücksgl. Rechte	420 679,45	420 679,45
2. Wohngebäude	8 606 300,26	8 543 673,04
3. unternehmenseigenes Miteigentum	3 178 590,22	3 218 338,49
4. sonstige Gebäude	104 600,76	112 450,89
5. Bauvorbereitungskosten	8 722,94	8 722,94
6. Geschäftsausstattung	80 263,10	45 292,05
	12 399 156,73	12 349 156,86
II. Finanzanlagen		
1. Wertpapiere (Wertrechte) d. Anlagevermögens	210,69	210,69
	210,69	210,69
SUMME ANLAGEVERMÖGEN	12 399 367,42	12 349 367,55
B. UMLAUFVERMÖGEN		
I. Forderungen, Verrechnungen u. sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus der Hausbewirtschaftung	35 141,16	35 727,77
<i>davon über 1 Jahr</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>
2. Verrechnung aus der Hausbewirtschaftung	637 482,64	682 584,60
<i>davon über 1 Jahr</i>	<i>579 762,48</i>	<i>629 191,98</i>
3. Forderungen aus der Betreuungstätigkeit	44 644,33	46 297,70
<i>davon über 1 Jahr</i>	<i>30 652,17</i>	<i>32 371,44</i>
4. sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände	4 923,15	9 183,69
<i>davon über 1 Jahr</i>	<i>-</i>	<i>-</i>
	722 191,28	773 793,76
<i>davon über 1 Jahr</i>	<i>610 414,65</i>	<i>661 563,42</i>
II. Kassenbestand, Schecks, Guthaben bei Kreditinstituten	739 358,17	934 349,18
SUMME UMLAUFVERMÖGEN	1 461 549,45	1 708 142,94
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		
1. Sonderposten gemäß § 39 Abs 28 WGG	36 495,56	36 974,35
2. Akt. Rechnungsabgrenz. Aufwand	0,00	1 062,50
SUMME RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN	36 495,56	38 036,85
	13 897 412,43	14 095 547,34

Bilanz zum 31.12.2024

<u>PASSIVA</u>	2024	2023
A. EIGENKAPITAL		
I. Gesamtnennbetrag der Geschäftsanteile	31 894,00	27 047,00
	31 894,00	27 047,00
II. Gewinnrücklagen		
1. zweckgebundene Rücklage für Kostendeckung	4 110 763,98	3 820 832,37
2. satzungsmäßige Rücklage	31 709,00	26 862,00
3. andere Rücklagen	1 967 052,92	1 945 424,26
	6 109 525,90	5 793 118,63
III. Bilanzgewinn (Bilanzverlust)	22 558,83	26 475,66
 SUMME EIGENKAPITAL	6 163 978,73	5 846 641,29
 B. RÜCKSTELLUNGEN		
1. Steuerrückstellungen	1 750,00	1 750,00
2. sonstige Rückstellungen	27 310,87	18 787,78
SUMME RÜCKSTELLUNGEN	29 060,87	20 537,78
 C. VERBINDLICHKEITEN		
1. Darlehen zur Grundstückskosten- u. Baukostenfinanzierung	6 724 100,19	7 151 751,79
<i>davon unter 1 Jahr</i>	449 421,13	429 035,84
<i>davon über 1 Jahr</i>	6 274 679,06	6 722 715,95
2. Finanzierungsbeiträge der Wohnungswerber	360 401,63	397 253,56
<i>davon unter 1 Jahr</i>	0,00	0,00
<i>davon über 1 Jahr</i>	360 401,63	397 253,56
3. Darlehen sonstige Art	217 293,99	269 430,48
<i>davon unter 1 Jahr</i>	56 359,28	52 031,74
<i>davon über 1 Jahr</i>	160 934,71	217 398,74
4. Verbindlichkeiten aus der Hausbewirtschaftung	369 647,00	340 599,88
<i>davon unter 1 Jahr</i>	78 603,31	45 664,41
<i>davon über 1 Jahr</i>	291 043,69	294 935,47
5. Verrechnung aus der Hausbewirtschaftung	29 036,77	28 219,48
<i>davon unter 1 Jahr</i>	29 036,77	28 219,48
<i>davon über 1 Jahr</i>	0,00	0,00
6. sonstige Verbindlichkeiten	3 893,25	41 113,08
<i>davon unter 1 Jahr</i>	3 893,25	41 113,08
<i>davon über 1 Jahr</i>	0,00	0,00
<i>davon Steuern</i>	0,00	0,00
<i>davon im Rahmen der sozialen Sicherheit</i>	0,00	0,00
	7 704 372,83	8 228 368,27
SUMME VERBINDLICHKEITEN	7 704 372,83	8 228 368,27
<i>davon unter 1 Jahr</i>	617 313,74	596 064,55
<i>davon über 1 Jahr</i>	7 087 059,09	7 632 303,72
	13 897 412,43	14 095 547,34
Ausweisungen unter dem Bilanzstrich		
sonstige finanzielle Verpflichtungen gem. §237 Abs.1 Z2 UGB	4 262 970,12	4 086 943,10

GEWINN- und VERLUSTRECHNUNG

	2024	2023
1. Umsatzerlöse		
a) Mieten / Nutzungsentgelte	1 002 516,97	941 130,79
b) Verwöhnung der Finanzierungsbeiträge	4 568,78	4 941,45
c) Zuschüsse	234 906,67	232 150,71
d) aus der Betreuungstätigkeit	105 613,76	86 820,47
	<u>1 347 606,18</u>	<u>1 265 043,42</u>
2. sonstige betriebliche Erträge		
a) Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	1 592,64	7 961,83
b) Erträge aus der Verrechnung Hausbewirtschaftung	114 020,49	112 206,74
c) übrige	5 127,29	561,76
	<u>120 740,42</u>	<u>120 730,33</u>
3. verrechenbare Kapitalkosten	-179 049,06	-165 674,23
4. Instandhaltungskosten	-199 808,30	-193 647,87
5. Personalaufwand		
a) Gehälter	-113 634,63	-103 854,02
b) Aufwendungen für gesetzlich vorgeschriebene Sozialabgaben sowie vom Entgelt abhängige Abgaben und Pflichtbeiträge	-32 382,78	-27 399,92
c) Kosten der Organe	-13 567,37	-12 951,54
	<u>-159 584,78</u>	<u>-144 205,48</u>
6. Abschreibungen		
a) auf immaterielle Gegenstände des Anlagenvermögens u. Sachanlagen	-141 514,12	-141 514,12
b) auf Gegenstände des Umlaufvermögens, soweit diese die im Unternehmen üblichen Abschreibungen überschreiten	-3 978,09	0,00
	<u>-145 492,21</u>	<u>-141 514,12</u>
7. Betriebskosten	-275 757,47	-265 723,93
8. sonstige betriebliche Aufwendungen		
a) Aufwendungen aus d. Verrechnung Hausbewirtschaftung	-136 727,59	-125 315,16
b) sonstiger Verwaltungsaufwand	-68 729,50	-39 752,08
c) übrige	-1 998,95	-233,30
	<u>-207 456,04</u>	<u>-165 300,54</u>
9. Zwischensumme aus 1. bis 9.	<u>301 198,74</u>	<u>309 707,58</u>
10. sonstige Zinsen u. ähnliche Erträge	15 121,85	12 675,19
11. Zinsen u. ähnliche Aufwendungen	-3 830,15	-3 702,60
12. Zwischensumme aus 10. und 11.	<u>11 291,70</u>	<u>8 972,59</u>
13. Ergebnis vor Steuern	312 490,44	318 680,17
14. Ergebnis nach Steuern = Jahresüberschuss	312 490,44	318 680,17
15. Zuweisung zu Gewinnrücklagen	-289 931,61	-292 204,51
16. Bilanzgewinn	<u>22 558,83</u>	<u>26 475,66</u>

Anhang zum
Jahresabschluss 2024

der

Gemeinnützigen Bau-, Wohn- und Siedlungsgenossenschaft
„Mürztal“ reg. Gen. m.b.H.

1. BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

1.1. Allgemeine Grundsätze

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

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

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

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

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

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

1.2. Anlagevermögen

Siehe hierzu die Beilage „Anlagespiegel“, Seite 12.

1.2.1. Sachanlagevermögen

Die Darstellung des Anlagespiegels erfolgt nach den Bestimmungen des § 226 UGB. Dabei wurden die kumulierten Wertberichtigungen, außerplanmäßigen Abschreibungen, Zuschüsse und nicht aktivierungsfähigen Kosten wie in den Vorjahren nicht mehr separat ausgewiesen, sondern mit den Anschaffungs- und Herstellungskosten saldiert. Des Weiteren erfolgt der Ausweis und die Bewegungen in den Anschaffungs- und Herstellungskosten sowie Abschreibungen im Zusammenhang mit Zu- und Abgängen sowie Umbuchungen im Laufe des Geschäftsjahres.

Das abnutzbare Sachanlagevermögen wurde zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten bewertet, die um die planmäßigen Abschreibungen vermindert werden. Die geringwertigen Vermögensgegenstände bis zu einem Wert von Euro 1.000,-- wurden im Zugangsjahr voll abgeschrieben.

Die planmäßigen Abschreibungen der Bauten wurden linear der voraussichtlichen Nutzungsdauer entsprechend vorgenommen und werden iHv 1 % der um die Zuschüsse verminderten Herstellungskosten berechnet. Bei den sonstigen Gebäuden (Garagen, PKW-Unterstände, Gartenhütten, E-Ladestation) wurde eine Abschreibung iHv 2 – 10% angenommen.

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

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 Pkt. 2.1.1.2. verwiesen.

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 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

Die Differenz zwischen der Abschreibung der Baukosten und der Tilgung der Baudarlehen wurde der zweckgebundenen Rücklage für Kostendeckung zugeführt und entnommen.

1.7.1. Rückstellungen

Rückstellungen wurden mit dem Erfüllungsbetrag angesetzt, der bestmöglich geschätzt wurde.

1.7.2. Rückstellungen

Die Rückstellung für Jubiläumsgelder, für eine Mitarbeiterin, wurde nach anerkannten finanzmathematischen Grundsätzen mit einem Rechnungszinssatzes von 2,0 % (valorisiert) (Vorjahr: 2,0%) ermittelt.

Eine Rückstellung für nicht verbrauchte Urlaube wurde erstellt.

Eine Steuerrückstellung wurde erstellt.

1.8. Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten wurden mit dem Erfüllungsbetrag angesetzt.

Die Verwohnung der Grundstücks- und Baukostenbeiträge wird mit 1 % p.a. vorgenommen. Die Verwohnung der Grundkostenfinanzierungsbeiträge wird als Gewinn ausgewiesen.

1.9. Änderungen von Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

2. ERLÄUTERUNGEN DER BILANZ UND DER GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

2.1. Erläuterungen zur Bilanz

2.1.1.1. Entwicklung

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

2.1.1.2. Aktivierter Zinsen 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 mit Kaufoption

Im Anlagevermögen (Posten „Wohngebäude“, „unternehmenseigenes Miteigentum“ und „nicht abgerechnete Bauten“) sind insgesamt 53 (Vorjahr: 53) Mietwohnungen mit Kaufoption gemäß § 15c WGG mit einem Buchwert von insgesamt € 7.281.559,59 (Vorjahr: € 7.363.455,44) enthalten. Bei diesen Wohnungen können die Mieter nach Ablauf von 5 höchstens aber 20 Jahren einen Antrag auf nachträgliche Übertragung in das Wohnungseigentum stellen. Die Genossenschaft hat in diesen Fällen einen Fixpreis gemäß § 15d WGG anzubieten.

2.1.2. Umlaufvermögen

2.1.2.1. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Aufgliederung:

		laut Bilanz	Davon Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr	abgezogene Einzelwert- berichtigung	abgezogene Pauschal- wertberichtigung
		€	€	€	€
Forderungen aus der Hausbewirtschaftung	2024 Vj	35.141,16 35.727,77	0,00 0,00		
Verrechnung aus der Hausbewirtschaftung	2024 Vj	637.482,64 682.584,60	579.762,48 629.191,98	47.516,18 42.662,88	
Forderungen aus der Betreuungstätigkeit	2024 Vj	44.644,33 46.297,70	30.652,17 32.371,44		
sonstige Forderungen	2024 Vj	4.923,15 9.183,69	0,00 0,00		
gesamt laufendes Jahr gesamt Vorjahr		722.191,28 773.793,76	610.414,65 661.563,42	47.516,18 42.662,88	

2.1.3. Eigenkapital

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

	<u>Mitglieder</u>	<u>Geschäftsanteile</u>	<u>Haftsummen</u>
Stand 1.1.2024	678	731	54.094,00
Zugang	141	141	10.434,00
Abgang	10	10	740,00
Stand 31.12.2024	809	862	63.788,00

2.1.4. Zweckgebundene Rücklage für Kostendeckung

Siehe hierzu die Beilage „Gewinnrücklagenspiegel“, Seite 13.

2.1.5. Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen betreffen mit € 27.310,87 (Vorjahr: € 18.787,78) Rückstellungen für noch nicht fakturierte Prüfungskosten, nicht verbrauchte Urlaube sowie für eine Jubiläumsrückstellung. Eine Steuerrückstellungen wurde in der Höhe von € 1.750,-- (Vorjahr: € 1.750,--) erstellt.

2.1.5.1. Steuerabgrenzungen

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

2.1.6. Verbindlichkeiten

Aufgliederung:

		laut Bilanz	Restlaufzeit bis zu 1 Jahr	Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr bis 5 Jahre	Restlaufzeit von mehr als 5 Jahren
		€	€	€	€
Darlehen zur Grundstücks- und Baukostenfinanzierung	2024 Vj	6.724.100,19 7.151.751,79	449.421,13 429.035,84	1.857.188,51 1.860.225,95	4.417.490,55 4.862.490,00
Finanzierungs- beiträge der Wohnungswerber	2024 Vj	360.401,63 397.253,56			360.401,63 397.253,56
Darlehen sonstiger Art	2024 Vj	217.293,99 269.430,48	56.359,28 52.031,74	118.747,71 165.285,75	42.187,00 52.112,99
Verbindlichkeiten aus Bauverträgen	2024 Vj	0,00 0,00	0,00 0,00		
Verbindlichkeiten aus der Hausbewirtschaftung	2024 Vj	369.647,00 340.599,88	78.603,31 45.664,41		291.043,69 294.935,47
Verrechnung aus der Hausbewirtschaftung	2024 Vj	29.036,77 28.219,48	29.036,77 28.219,48		
sonstige Verbindlichkeiten	2024 Vj	3.893,25 41.113,08	3.893,25 41.113,08		
gesamt laufendes Jahr		7.704.372,83	617.313,74	1.975.936,22	5.111.122,87
gesamt Vorjahr		8.228.368,27	596.064,55	2.025.511,70	5.606.792,02

Folgende Aufstellung enthält den Gesamtbetrag aller Verbindlichkeiten, für die dingliche Sicherheiten bestellt wurden:

	Art der dinglichen Sicherung	Betrag in TEUR
Darlehen zur Grundstücks- und Baukostenfinanzierung	Pfandrecht	6.724
Darlehen sonstiger Art		217
gesamt laufendes Jahr		6.941
gesamt Vorjahr		7.420

2.1.6.1. 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.

2.1.6.2. Sonstige finanzielle Verpflichtungen gemäß § 237 Abs. 1 Ziffer 2 UGB

Die sonstigen finanzielle Verpflichtungen gemäß § 237 Abs. 1 Z 2 UGB: € 4.262.970,12 (Vorjahr: € 4.086.943,10). Hierunter werden die erhaltenen und gemäß der steirischen Wohnbauförderung bedingt rückzahlbaren Annuitätzuschüsse ausgewiesen. Die Annuitätzuschüsse wurden bzw. werden im Jahr des Zuflusses als Umsatzerlöse (in der Position Zuschüsse) ausgewiesen.

In den Umsatzerlösen des Berichtsjahres sind bedingt rückzahlbare Annuitätzuschüsse in Höhe von € 147.693,55 (Vorjahr: € 153.060,97) enthalten.

Die der Miete gegenüberstehende aufwandsmäßige Erfassung der Rückzahlung (samt kapitalisierter Zinsen) erfolgt ab Beginn und im Ausmaß der jährlichen Rückzahlung. Im Berichtsjahr war noch keine Rückzahlung vorzunehmen. Die Veränderung zum Vorjahr iHv € 176.027,02 ergab sich aus bedingt rückzahlbaren Zuschüssen iHv € 128.309,08 zzgl. Kapitalisierung von € 47.717,94.

2.1.6.3. 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 (Leasingvertrag) bestehen für ein Kopiergerät in folgendem Ausmaß: Verpflichtungen im Geschäftsjahr 2024 € 2.248,03, (Vorjahr: € 1.887,87) Gesamtbetrag der Verpflichtungen des folgenden Geschäftsjahres € 2.592,55, voraussichtlicher Gesamtbetrag der Verpflichtungen der folgenden fünf Geschäftsjahre € 12.962,75.

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.

2.1.7. Derivative Finanzinstrumente werden nicht verwendet.

2.1.8. Treuhandkonten für Wohnungseigentumsgemeinschaften

Neben den ausgewiesenen Guthaben bei Kreditinstituten verfügt die Genossenschaft über treuhändig gehaltene Bankguthaben in Höhe von € 716.422,47 (Vorjahr: € 646.939,57) die die verwalteten Wohnungseigentumsgemeinschaften betreffen sowie Kautionssparbücher in der Höhe von insgesamt € 112.625,33 die die verwalteten Mietwohnungen betreffen.

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	1.241.992,42	1.178.222,95
Bautätigkeit	0,00	0,00
Grundstücksverkehr	0,00	0,00
Großinstandsetzung	0,00	0,00
Betreuungstätigkeit	105.613,76	86.820,47
gesamt	1.347.606,18	1.265.043,42

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

Die Umsätze wurden zum Großteil in Krieglach, seit 2024 zum Teil auch in St. Barbara im Mürztal und Kindberg (alles Steiermark) erwirtschaftet.

2.2.1. Auflösung und Zuweisung sonstiger Rücklagen

Siehe hierzu die Beilage „Gewinnrücklagenspiegel“, Seite 13.

2.2.2. Aufwendungen für den Abschlussprüfer

Das auf das Geschäftsjahr entfallende Honorar für die Prüfung des Jahresabschlusses und der Gebarung beträgt voraussichtlich € 10.000,00 (Vorjahr: € 8.992,55). 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 € 2.378,96 (Vorjahr: € 2.170,65) an den Revisionsverband geleistet, diese betreffen überwiegend den Verbandsbeitrag (Mitgliedsbeitrag). Honorare für andere Bestätigungsleistungen und Steuerberaterleistungen wurden an den Revisionsverband nicht bezahlt.

2.2.3. Wesentliche Ereignisse nach dem Abschlussstichtag gem. § 28 Abs 1 Z 11 UGB

Berichtspflichtige Vorgänge von besonderer Bedeutung sind nach dem Bilanzstichtag nicht eingetreten.

2.2.4. Gewinnverwendungsvorschlag

Es wird vorgeschlagen, den Gewinn den Rücklagen zuzuführen.

3. SONSTIGE ANGABEN

3.1. Organe und Arbeitnehmer der Genossenschaft

Im Geschäftsjahr oblag die Geschäftsführung dem Vorstand:

Herrn Markus Ficzko, Hausmann, Obmann und

Herrn Rudolf Holzer, Pensionist, Obmann-Stellvertreter (bis 10.4.2024)

Herrn Ing. Herbert Böhm, Pensionist, Obmann-Stellvertreter (ab 10.4.2024)

Frau Verena Knapp, Angestellte

Herrn Jochen Jance, Angestellter

Herrn DI Markus Stradner, Architekt

Der Vorstand erhielt für die Tätigkeit im Geschäftsjahr 2024 eine Aufwandsentschädigung inkl. Reisekosten iHv insgesamt € 12.391,24 (Vorjahr: € 11.852,24).

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

Im Geschäftsjahr waren folgende Personen als Aufsichtsräte tätig:

Herr Siegfried Baumgartner, Angestellter, Mitglied

Frau Andrea Winkelmayer, Selbständig, Mitglied

Herr Patrick Habenbacher, Angestellter, Mitglied

Frau Gerlinde Tenhalter, Angestellte, Mitglied

Herr Mag. Thomas Rautner, Notariatssubstitut, Mitglied

Herr Ing. Peter Mann, Angestellter, Mitglied

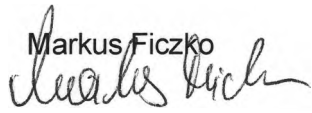
An Aufsichtsratsmitglieder wurden Vergütungen (inkl. Reisekosten) iHv insgesamt € 986,36 (Vorjahr: € 1.089,30) bezahlt.


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

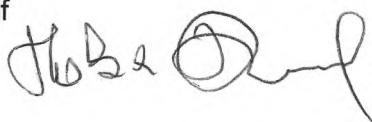
	Geschäftsjahr	Vorjahr
Arbeiter (inkl. Hausbesorger)	1	1
Angestellte	2	2
gesamt	3	3

Krieglach, 25. Februar 2026

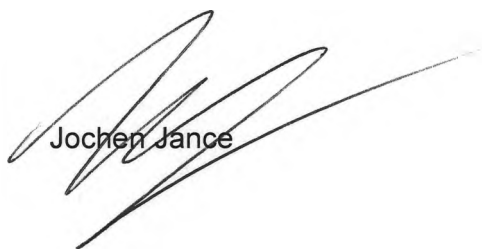
Der Vorstand:

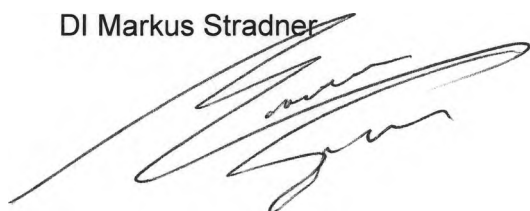
Markus Ficzko


Ing. Herbert Böhm


Holzer Rudolf


Verena Knapp


Jochen Jance


DI Markus Stradner


Anlagenpiegel gem § 226 Abs 1 UGB

	Anschaffungs- und Herstellungskosten					kumulierte Abschreibungen					Nettobuchwerte			
	Stand am 01.1.2024 EUR	Zugänge EUR	davon Zinsen EUR	Umb- chungen EUR	Abgänge EUR	Stand am 31.12.2024 EUR	Stand am 01.01.2024 EUR	Zugänge EUR	Umb- chungen EUR	Abgänge EUR	Abschreibungen (+) (Zuschreibungen (-)) EUR	Stand am 31.12.2024 EUR	Buchwert 31.12.2024 EUR	Buchwert 01.01.2024 EUR
I. Sachanlagen:														
1. unbebaute Grundstücke u. + grundstücksgleiche Rechte;	420 679,45	-	-	-	-	420 679,45	-	-	-	-	-	420 679,45	420 679,45	
2. Wohngebäude;	9 750 402,15	156 542,94	-	-	-	9 906 945,09	1 206 729,12	-	-	-	93 915,72	1 300 644,84	8 606 300,26	8 543 673,04
3. unternehmenseigenes Miteigentum;	4 033 417,31	-	-	-	-	4 033 417,31	815 078,91	-	-	-	39 748,27	854 827,18	3 178 590,22	3 218 338,40
4. sonstige Gebäude;	334 955,48	-	-	-	-	334 955,48	222 504,59	-	-	-	7 850,13	230 354,72	104 600,76	112 450,89
5. Bauvorbereitungskosten	8 722,94	-	-	-	-	8 722,94	-	-	-	-	-	8 722,94	8 722,94	
6. Betriebs- und Geschäftsausstattung;	68 046,89	50 936,01	-	-	27 874,60	91 108,30	22 754,84	8 740,64	-	20 650,28	-	10 845,20	80 263,10	45 292,05
	14 616 224,22	207 478,95	-	-	27 874,60	14 795 828,57	2 287 067,46	8 740,64	-	20 650,28	141 514,12	2 396 671,94	12 399 166,73	12 349 166,77
II. Finanzanlagen:														
1. Beteiligungen;	210,69	-	-	-	-	210,69	-	-	-	-	-	210,69	210,69	
	210,69	-	-	-	-	210,69	-	-	-	-	-	210,69	210,69	
Gesamtsumme	14 616 434,91	207 478,95	-	-	27 874,60	14 796 039,26	2 287 067,46	8 740,64	-	20 650,28	141 514,12	2 396 671,94	12 399 367,42	12 349 367,46

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

Posten	Stand 1.1.2024	erfolgsneutrale Umbuchungen	Zwischensumme	Zuweisung zweckgebundene Rücklage für Kostendeckung		Auflösung zweckgebundene Rücklage für Kostendeckung				erfolgswirksame Bewegungen außerhalb der zweckgebundenen Rücklage	Stand 31.12.2024
				Zuweisung Mehrtilgung	Auflösung Mindertilgung	Zuweisung Mindertilgung	Auflösung Mehrtilgung	Auflösung abgegangene Anlagen	Summe Rücklagenbewegungen		
Gewinnrücklagen											
1. gesetzliche Rücklage											
2. zweckgebundene Rücklage für Kostendeckung: (+) Mehrtilgung/(-) Mindertilgung											
Mehrtilgung	+3 820 832,37	+0,00	+3 820 832,37	+298 457,27	+0,00	-3 058,77	-5 466,89	+0,00	+289 931,61	+0,00	+4 110 763,98
Vorjahr	+3 528 627,86	+0,00	+3 528 627,86	+300 730,17	+0,00	-3 058,77	-5 466,89	+0,00	+292 204,51	+0,00	+3 820 832,37
Zwischensumme Pt 2.	+3 820 832,37	+0,00	+3 820 832,37	+298 457,27	+0,00	-3 058,77	-5 466,89	+0,00	+289 931,61	+0,00	+4 110 763,98
Vorjahr	+3 528 627,86	+0,00	+3 528 627,86	+300 730,17	+0,00	-3 058,77	-5 466,89	+0,00	+292 204,51	+0,00	+3 820 832,37
3. satzungsmäßige	+26 862,00	+4 847,00	+31 709,00								+31 709,00
Vorjahr	+26 677,00	+185,00	+26 862,00								+26 862,00
4. andere	+1 945 424,26	(2) +21 628,66	+1 967 052,92								+1 967 052,92
Vorjahr	+1 870 496,44	(2) +74 927,82	+1 945 424,26							+0,00	+1 945 424,26
Summe Gewinnrücklagen	+5 793 118,63	(3) +26 475,66	+5 819 594,29	+298 457,27	+0,00	-3 058,77	-5 466,89	+0,00	+289 931,61	+0,00	+6 109 525,90
Vorjahr	+5 425 801,30	+75 112,82	+5 500 914,12	+300 730,17	+0,00	-3 058,77	-5 466,89	+0,00	+292 204,51	+0,00	+5 793 118,63
				Zuweisung (-) / Auflösung (+) Gewinnrücklagen laut Gewinn- und Verlustrechnung					+289 931,61	+0,00	
								Vorjahr	+292 204,51	+0,00	
Bilanzgewinn	+26 475,66	(2) -26 475,66								+22 558,83	+22 558,83
Vorjahr	+75 112,82	-75 112,82								+26 475,66	+26 475,66

(2) Zuweisung Bilanzgewinn Vorjahr

(3) Gemäß § 906 Abs 36 UGB idF RAG 2014 sind die in der Bilanz und der GuV anzugebenden Vorjahresbeträge so zu berechnen, als wären die Bestimmungen nach der neuen Rechtslage schon im Vorjahr angewandt worden.

Lagebericht zum
Geschäftsjahr 2024

der

Gemeinnützigen Bau-, Wohn- und Siedlungsgenossenschaft
„Mürztal“ reg. Gen. m.b.H.

1. Darstellung des Geschäftsverlaufes

Im Geschäftsjahr 2024 wurde kein Grundstück angekauft.

Der bebauungsfähige Grundstücksbestand zum 31.12.2024 betrug 8.319 m² mit einem Buchwert von 0,421 Mio. € und sichert die künftige Bautätigkeit.

Im Jahr 2024 wurden keine Objekte endabgerechnet.

Die Gemeinnützige Bau-, Wohn- und Siedlungsgenossenschaft hat im Geschäftsjahr 2023 mit der Adaptierung einer neuen Büroräumlichkeit im Objekt Westsiedlung 5, 8670 Krieglach, für ihre eigenen Nutzungszwecke, begonnen. Diese wurde im Geschäftsjahr 2024 fertiggestellt und bezogen.

Im Jahr 2024 wurde ein bebautes Grundstück gekauft iHv rd. 140 T€.

Die **Verwaltungstätigkeit** der Genossenschaft umfasste zum 31.12.2024 insgesamt 502 Einheiten, davon 402 Wohnungen (Vorjahr: 466 Einheiten, davon 367 Wohnungen).

Der **Jahresüberschuss** 2024 beträgt € 312.490,44 und liegt damit um rd. 1,90 % unter dem Vorjahreswert (Jahresüberschuss Vorjahr: € 318.680,17).

Der **Bilanzgewinn** 2024 beträgt € 22.558,83. Der Gewinn des Vorjahrs 2023 von € 26.475,66 wurde den Rücklagen zugewiesen.

Die **Bilanzsumme** beträgt € 13.897.412,43 (Vorjahr € 14.095.547,34).

Mit 1.1.2025 wurde die Verwaltung von 140 Wohnungen (DDr. Rosenberg Straße 1, 2 + 4, 3 + 5, 11 + 13, 15 + 17 und 23 + 25 sowie Dr. Friedrich-Nemec-Straße, 1 – 9, 2, 4, 6 + 8 und 10 + 12) in 8663 St. Barbara im Müürztal, Ortsteil Veitsch, übernommen.

2. Erfüllung des Genossenschaftszwecks

Dem genossenschaftlichen Förderprinzip wird durch die Errichtung, Überlassung und Verwaltung von Wohnungen zu den im Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz vorgesehenen Entgelten (grundsätzliches Kostendeckungsprinzip) entsprochen.

3. Lage des Unternehmens

Die Vermögens- und Kapitallage zum 31.12.2024 zeigt folgendes Bild:

<u>Vermögen</u>	Lfd. Jahr €	Lfd Jahr %	Vorjahr	Vorjahr %	Veränderung €	Veränderung %
langfristig gebundenes Vermögen	13.046.277,63	100,00	13.047.905,32	100,00	-1.627,69	-0,01
- Anlagevermögen	12.399.367,42	95,04	12.349.367,55	94,65	49.999,87	0,40
- Umlaufvermögen	646.910,21	4,96	698.537,77	5,35	-51.627,56	-7,98
kurzfristig gebundenes Vermögen	851.134,80	100,00	1.047.642,02	100,00	-196.507,22	-23,09
- Umlaufvermögen	851.134,80	100,00	1.047.642,02	100,00	-196.507,22	-23,09
Gesamtvermögen = Bilanzsumme	13.897.412,43		14.095.547,34		-198.134,91	-1,43
<u>Kapital</u>						
Langfristig zur Verfügung stehendes Kapital	13.465.774,54	100,00	13.665.077,12	100,00	-199.302,58	-1,48
- Eigenkapital	6.163.978,73	45,78	5.846.641,29	42,79	317.337,44	5,15
- Fremdkapital	7.301.795,81	54,22	7.818.435,83	57,21	-516.640,02	-7,08
Kurzfristig zur Verfügung stehendes Kapital	431.637,89	100,00	430.470,22	100,00		
Gesamtkapital = Bilanzsumme	13.897.412,43		14.095.547,34		-198.134,91	-1,43

somit ergibt eine Gegenüberstellung des

langfristig gebundenen Vermögens	-13.046.277,63		-13.047.905,32		1.627,69	-0,01
mit dem langfristig zur Verfügung stehenden Kapital	13.465.774,54		13.665.077,12		-199.302,58	-1,48
vorläufige Unter-/Unterdeckung iHv	419.496,91		617.171,80		-197.674,89	-47,12
zzgl./abzgl. Finanzierungsspitzen aus der Bautätigkeit	-129.642,86		-130.979,38		1.336,52	-1,03
endgültige Unter-/Überdeckung	289.854,05		486.192,42		-196.338,37	-67,74

Die Vermögens- und Kapitallage ist als geordnet und gesichert zu betrachten.

Die Liquidität war jederzeit gegeben, die Kennzahl zum Bilanzstichtag beträgt rund 610% (2023: rund 775%).

Die **Ertragslage** zeigt im operativen Bereich einen positiven Betriebserfolg in Höhe von € 301.198,74 (Vorjahr: € 309.707,58).

Das Finanzergebnis beträgt € 11.291,70 (Vorjahr: € 8.972,59). Der Jahresüberschuss beträgt € 312.490,44. Nach Berücksichtigung der Verrechnung sonstiger Rücklagen ergibt sich ein Jahresergebnis von € 22.558,83 (Bilanzgewinn).

Die Berechnung der Kennzahlen gemäß § 23 und 24 URG iVm § 7 Abs. 7 WGG ergab eine Eigenmittelquote von 44,4 % (2023: 41,5%). Die fiktive Schuldentilgungsdauer beträgt 15,2 Jahre (2023: 15,9 Jahre).

4. Risikoberichterstattung zu Finanzinstrumenten

Finanzinstrumente werden vor allem zur Finanzierung des zu vermietenden Sachanlagevermögens (Wohngebäude, sonstige Gebäude, unternehmenseigenes Miteigentum) eingesetzt. Diese Finanzierungen umfassen vor allem langfristige, verzinsliche Darlehen zur Baukostenfinanzierung und Sanierungsdarlehen (ausgewiesen in den Posten Darlehen zur Grundstücks- und Baukostenfinanzierung, Darlehen sonstiger Art), nicht verzinsliche Finanzierungsbeiträge der Wohnungswerber sowie Eigenleistungen der Kaufanwärter.

Finanzielle Vermögenswerte betreffen vor allem Wertrechte des Anlagevermögens, Forderungen und Guthaben bei Kreditinstituten.

Derivative Finanzinstrumente werden nicht eingesetzt.

Preisänderungsrisiken betreffen vor allem das Zinsänderungsrisiko der Darlehen zur Baukosten- und Sanierungsfinanzierung. Dieses ergibt sich daraus, als die Darlehen zum Teil variabel verzinst, zum Teil fixverzinst auf 10 Jahre, aufgenommen werden.

Aufgrund der einschlägigen Bestimmungen des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes (WGG) sind die jeweiligen Finanzierungen der Baulichkeiten (insbesondere die jeweiligen Annuitäten der Darlehen zur Baukostenfinanzierung) Grundlage für die Berechnung und Vorschreibung der laufenden Nutzungsentgelte. Somit ist das Zinsänderungsrisiko für die Genossenschaft grundsätzlich nur im Fall von Leerstehungen von Relevanz.

Ein Zinsänderungsrisiko in Bezug auf verzinsliche Wertpapiere des Anlage- und Umlaufvermögens besteht nicht, da keine Wertpapiere vorhanden sind.

Fremdwährungsrisiken bestehen nicht, da sämtliche Finanzierungen in Euro aufgenommen wurden.

Ausfallsrisiken betreffen die in der Bilanz ausgewiesenen Forderungen und Guthaben bei Kreditinstituten und bestehen im Wesentlichen im Ausmaß der bilanzierten Werte. Im Bereich der Forderungen ist ein Mahnwesen eingerichtet, welches auch die Betreuung der Forderungen durch einen Rechtsanwalt vorsieht. Erkennbare Ausfallsrisiken bestanden zum Bilanzstichtag 2024 nicht.

Liquiditätsrisiken bestehen in branchenüblicher Weise insofern, als die aus langfristigen Finanzierungen fälligen Annuitäten im Fall von Leerstehungen oder Mietausfällen nicht durch Entgelte der Wohnungsmieter abgedeckt werden können bzw. dadurch, dass im Falle von Verwertungsschwierigkeiten die Grundstücks- und Baukosten nicht in geplanter Weise durch Finanzierungsbeiträge bzw. Kaufanwärterzahlungen finanziert werden können. Da die im Mietentgelt kalkulierbare Rücklagenkomponente derzeit und auch in absehbarer Zeit weitgehend ausreicht, Leerstehungskosten und Mietausfälle abzudecken, ist dieses Liquiditätsrisiko tatsächlich jedoch nicht schlagend.

Cashflow Risiken ergeben sich bei variabel verzinsten Darlehen aus der Tatsache, dass Zinsanpassungen zu Änderungen der Höhe der vorgeschriebenen Annuitäten führen können. Auch daraus ergeben sich jedoch wiederum grundsätzlich nur im Fall von Leerstehungen bzw. uneinbringlichen Mietenforderung Risiken für die Genossenschaft.

Forschung und Entwicklung wird im Unternehmen nicht durchgeführt.

Es bestehen keine Zweigniederlassungen der Genossenschaft.

Der seit Feber 2022 bestehende Russland-Ukraine-Konflikt bewirkt innerhalb der Baubranche in Teilbereichen Versorgungsengpässe in der Lieferkette und neben dem Thema der Verfügbarkeit der Produkte des Baubereiches auch einen deutlichen Preisanstieg. Weiters erfolgten durch die Notenbanken seit 2022 Erhöhungen der Referenzzinssätze, was die über Bankkredite finanzierten Wohnbauten verteuert und in weiterer Folge auch die Nutzungsentgelte für Mieter erhöht, was zu erhöhtem Leerstand führen kann. Derzeit ist es jedoch nicht möglich mit hinreichender Sicherheit vorherzusagen, ob und in welchem Umfang eine weitere Eskalation des bestehenden Konfliktes oben dargestellte Effekte beeinflussen wird.

Es kann hier jedoch festgehalten werden, dass für 2025 jedenfalls keine wesentliche negative Beeinträchtigung der Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage zu erwarten ist und von keinen negativen Jahresüberschüssen ausgegangen wird. Die Zahlungsfähigkeit wird jederzeit aufrechterhalten werden können.

Wesentliche berichtspflichtige Vorgänge von besonderer Bedeutung, die weder in der Bilanz noch in der Gewinn- und Verlustrechnung berücksichtigt hätten werden müssen, sind nach dem Bilanzstichtag nicht eingetreten.

5. Voraussichtliche Entwicklung

Im kommenden Wirtschaftsjahr wird es keine bilanziellen Sondereffekte geben, die das Ergebnis wesentlich belasten werden. Des Weiteren verfügt die Genossenschaft über eine gute Eigenkapitalausstattung und kaum Leerstehungen. Es ist daher in nächster Zukunft wieder mit positiven Jahresergebnissen zu rechnen.

Die Lage am Wohnungsmarkt ist von der Nachfrageseite her als zufriedenstellend anzusehen.

Krieglach, 25. Februar 2026

Der Vorstand:

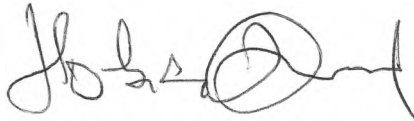
Markus Ficzko



Ing. Herbert Böhm



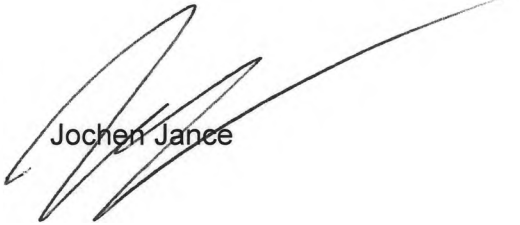
Holzer Rudolf



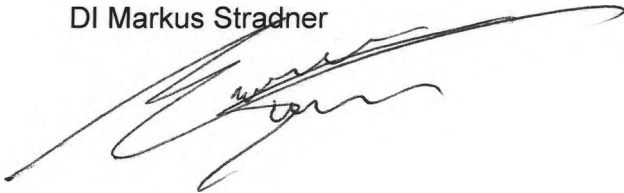
Verena Knapp



Jochen Janec



DI Markus Stradner



Bestätigungsvermerk

Bericht zum Jahresabschluss

Prüfungsurteil

Ich habe den Jahresabschluss der Gemeinnützige Bau-, Wohn- und Siedlungsgenossenschaft "Mürztal" registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung, Krieglach, 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.

Hervorheben eines Sachverhaltes

Ich mache auf die Angabe unter Punkt 2.1.6.2. im Anhang des Jahresabschlusses aufmerksam, welche die sonstigen finanziellen Verpflichtungen gemäß § 237 Abs 1 Z 2 UGB beschreibt. Mein Prüfungsurteil ist in Bezug auf diesen Sachverhalt nicht modifiziert.

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 der Abschlussprüferin 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 Aufsichtsrats 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.

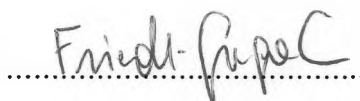
Urteil

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, 10.03.2026



Mag. Eva Friedl-Gregor

Verbandsprüferin



Bildmarke des Amtssiegels gemäß §13 Absatz 2 Notariatsordnung.