

Gemeinnützige Ein- und Mehrfamilienhäuser
Baugenossenschaft, registrierte
Genossenschaft mit beschränkter Haftung
Josefstädter Straße 81-83
1080 Wien



ÖSTERREICHISCHER
VERBAND
GEMEINNÜTZIGER
BAUVEREINIGUNGEN
REVISIONSVERBAND

Wien, am 21.03.2024
W 013/SB/ho

**Bescheinigung gem. § 7 Abs. 6 Z. 3 lit. c Bauträgervertragsgesetz (BTVG)
Ihr Schreiben vom 14.03.2024**

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir bescheinigen hiermit, dass allfällige Rückforderungsansprüche bezüglich der in Ihrem Antrag vom 14.03.2024 angeführten, vor Bezug geleisteten Zahlungen der Erwerber durch die sich aus der geprüften Bilanz per 31.12.2022 ergebenden Eigenkapitalausstattung ausreichend gedeckt sind. Für den am 31.05.2023 - somit fristgerecht - erstellten Jahresabschluss mit Bilanzstichtag per 31.12.2022 wurde am 29.01.2024 ein Bestätigungsvermerk mit uneingeschränktem Prüfungsurteil erteilt.

Das Eigenkapital der Bilanz per 31.12.2022 beträgt € 173.475.916,61. Die in Ihrem Antrag vom 14.03.2024 angeführten, mit gegenständlicher Bescheinigung gem. § 7 Abs. 6 Z. 3 lit. c BTVG zu sichernden Zahlungen vor Bezug betragen insgesamt € 3.340.000,00 (inkl. allfälliger Zahlungen für Sonderleistungen und Zinsen gem. § 14 BTVG iVm § 8 Abs. 1 BTVG).

Die Bescheinigung gilt mit der Maßgabe, dass die in Ihrem Antrag angeführten Projekte und Zahlungen vor Bezug vollständig und richtig sind bis längstens 31.12.2024.

Gemäß § 7 Abs. 7 BTVG haftet der Revisionsverband im Rahmen und in Anwendung des § 275 Abs. 2 UGB dem Erwerber unmittelbar für die Richtigkeit der Bescheinigung gemäß § 7 Abs. 6 Z. 3 lit. c BTVG.

Mit freundlichen Grüßen

cc: Amt der Wiener Landesregierung

Antrag und Bescheinigung gem. § 7 (6) Z.3 BTVG

Gemeinnützige Ein- und Mehrfamilienhäuser
Baugenossenschaft reg.Gen.m.b.H.
Josefstädter Straße 81-83
1080 Wien

An den
Österreichischen Verband gemeinnütziger
Bauvereinigungen – Revisionsverband

Bösendorferstraße 7/II
1010 WIEN

Bescheinigung gemäß § 7 Abs. 6 Z. 3 lit. c Bauträgervertragsgesetz (BTVG)

14.03.2024

Wir ersuchen den Österreichischen Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen - Revisionsverband um Ausstellung einer Bescheinigung gemäß § 7 Abs. 6 Z. 3 lit. c BTVG für die unten angeführten Zahlungen der Erwerber der unten bzw. in der Beilage angeführten Projekte, für die eine Förderung aus öffentlichen Mitteln gewährt wird und deren (erste) Überlassung in Miete oder sonstiger Nutzung erfolgt.

Für den fristgerecht am 31.05.2023 erstellten, das Geschäftsjahr 2022 betreffenden Jahresabschluss (Bilanzstichtag: 31.12.2022) wurde der uneingeschränkte Bestätigungsvermerk am 29.01.2024 erteilt.

Bauvorhaben	Zeitraum der vor dem beabsichtigten Bezugstermin vorgesehenen Einhebungen von Finanzierungsbeiträgen	Vor Bezug geleistete bzw. vorgesehene Einhebungen von Finanzierungsbeiträgen (Gesamtsumme)	Beabsichtigter Bezugstermin
1100 Wien, Puchsbaumgasse 1	01.10.2022-01.01.2025	3.200.000,00	01.01.2025
1220 Wien, Biberhaufenweg 212-214	01.06.2023-01.10.2024	140.000,00	01.10.2024
Gesamtes Sicherungserfordernis¹		3.340.000,00	

EBG Gemeinnützige
Ein- und Mehrfamilienhäuser
Baugenossenschaft reg. Gen.m.b.H.
Josefstädter Straße 81-83 | 1080 Wien
T 01 406 16 04 | F 01 402 40 94
ebg@ebg-wohnen.at

FN94364x | Handelsgericht Wien
ATU47577607

Bankverbindung:
UniCredit Bank Austria AG
IBAN: AT 94 1200 0006 1103 3200
BIC: BKAUATWW

¹ Hier sind sämtliche vor dem beabsichtigten Bezug geleistete und im Gültigkeitszeitraum der Bescheinigung vorgesehene Einhebungen von Finanzierungsbeiträgen (inklusive Zahlungen für Sonderleistungen gemäß § 1 Abs. 1 2. Satz BTVG) sowie auch Zinsen für allfällige Rückforderungsansprüche gemäß § 8 Abs. 1 iVm § 14 BTVG anzuführen.

Wir erklären ausdrücklich, dass die in voriger Aufstellung angeführten Projekte vollständig sind, d.h. dass die Aufstellung sämtliche Projekte und in voller Höhe jene allfälligen Rückforderungsansprüche nach dem BTVG enthält, für welche die Sicherungspflicht durch Ausstellung der Bescheinigung gemäß § 7 Abs. 6 Z. 3 BTVG als erfüllt gelten soll. Entstehen neue oder zusätzliche Sicherungserfordernisse, verpflichten wir uns, eine neuerliche Bescheinigung zu beantragen oder andere Sicherungsinstrumente gemäß § 7 BTVG einzusetzen. Weiters verpflichten wir uns, unverzüglich und insoweit andere Sicherungsinstrumente gemäß § 7 BTVG einzusetzen, sobald das Eigenkapital - aus welchen Gründen auch immer - nicht mehr ausreicht, allfällige Rückforderungsansprüche abzudecken.

Ergänzend dürfen wir mitteilen, dass das Bauvorhaben Wien 22, Zschokkegasse 83-85 / Rittersporgasse 80a u. 80b am 30.08.2022 und 31.08.2022, sowie die Wohnanlage Wien 12, Am Wildgarten BPl.19 am 07.09.2022 an unsere Mieter übergeben wurde. Das laut Antrag vom 10.02.2016 ebenso besicherte Objekt 1100 Wien, Friedrich Knauer Gasse 1-3 ist noch nicht zur Ausführung gekommen und wird sich noch etwas verzögern!

Wir ersuchen eine Kopie der Bescheinigung an das Amt der Wiener Landesregierung zu übermitteln.

Mit freundlichen Grüßen



Beilage:

Bestätigungsvermerk vom 29.01.2024

Bestätigungsvermerk

Bericht zum Jahresabschluss

Prüfungsurteil

Ich habe den Jahresabschluss der Gemeinnützige Ein- und Mehrfamilienhäuser Bau-~~genossenschaft~~, registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung, Wien, bestehend aus der Bilanz zum 31.12.2022, 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 31.12.2022 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

Bezüglich der sonstigen finanziellen Verpflichtungen gemäß § 237 Abs 1 Z 2 UGB verweise ich auf die Anhangangaben unter Punkt 2.1.5.2.

Das Prüfungsurteil ist in Bezug auf diesen Sachverhalt nicht modifiziert.

Verantwortlichkeiten der gesetzlichen Vertreter und des Prüfungsausschusses für den Jahresabschluss

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses und dafür, dass dieser in Übereinstimmung mit den österreichischen unternehmensrechtlichen Vorschriften und § 23 Abs 2 und 4 WGG ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft vermittelt.

Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie als notwendig erachten, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist.

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

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

Verantwortlichkeiten des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses

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

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

Darüber hinaus gilt:

- Ich identifiziere und beurteile die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern im Abschluss, plane Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken, führe sie durch und erlange Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für mein Prüfungsurteil zu dienen. Das Risiko, dass aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als ein aus Irrtümern resultierendes, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen oder das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- Ich gewinne ein Verständnis von dem für die Abschlussprüfung 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 zugrundeliegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse in einer Weise wiedergibt, dass ein möglichst getreues Bild erreicht wird.

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

Bericht zum Lagebericht:

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

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

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

Urteil

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

Erklärung

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

Wien, 29.01.2024