

2020 JAHRES-ABSCHLUSS

**Gemeinnützige Bau-Wohnungs- u.
Siedlungsgenossenschaft "Patria" reg. Gen.m.b.H.**

1020 Wien, Bruno-Marek-Allee 23

Inhaltsverzeichnis

1. Rechtliche Verhältnisse	1
2. Steuerliche Verhältnisse	5
3. Bilanz	6
4. Gewinn- und Verlustrechnung	8
5. Anhang	10
5.1. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	10
5.1.1. Allgemeine Grundsätze	10
5.1.2. Anlagevermögen	10
5.1.2.1. Sachanlagen	10
5.1.3. Umlaufvermögen	11
5.1.3.1. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	11
5.1.3.2. Wertpapiere des Umlaufvermögens	11
5.1.4. Aktive Rechnungsabgrenzungsposten	11
5.1.5. Eigenkapital	11
5.1.5.1. Zweckgebundene Rücklage für Kostendeckung	11
5.1.6. Rückstellungen	11
5.1.6.1. Sonstige Rückstellungen	11
5.1.7. Verbindlichkeiten	12
5.2. Erläuterungen der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung	13
5.2.1. Erläuterungen zur Bilanz	13
5.2.1.1. Anlagevermögen	13
5.2.1.2. Aktivierte Zinsen und ähnliche Aufwendungen	13
5.2.1.3. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	13
5.2.1.4. Eigenkapital	13
5.2.1.5. Rückstellungen	14
5.2.1.6. Verbindlichkeiten	15
5.2.1.7. Haftungsverhältnisse	16
5.2.1.8. Finanzinstrumente	16
5.2.2. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung	16
5.2.2.1. sonstige betriebliche Aufwendungen	16
5.3. Sonstige Angaben	17
5.3.1. Organe und Arbeitnehmer der Gesellschaft	17
5.3.2. Ergebnisverwendung	17
5.3.3. Geschäfte mit nahe stehenden Personen	17
5.3.4. Aufwendungen für den Abschlussprüfer	17
5.3.5. Berichtspflichtige Vorgänge von besonderer Bedeutung	18
6. Anlagenspiegel	19

Rechtliche Verhältnisse

1. Rechtliche Verhältnisse

Firma: Gemeinnützige Bau- Wohnungs- u. Siedlungsgenossenschaft "Patria"
registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung

Errichtung/
Gründung: Abschluss der Satzung am 20. November 1950
letzte Änderung der Satzung am 28. August 2019

Rechtsform: Erwerbs- und Wirtschaftsgenossenschaft

Firmenbuch: HG Wien, FN 94828d
letzter Abruf vom 08. Juni 2021

Sitz: Wien

Geschäftsanschrift: 1020 Wien, Bruno-Marek-Allee 23

Geschäftsjahr: 1. Jänner 2020 bis 31. Dezember 2020

Gegenstand: Der Gegenstand der Erwerbs- und Wirtschaftsgenossenschaft ist laut Satzung:

- 1) Die Errichtung und Verwaltung von Wohnungen im eigenen und fremden Namen sowie die Schaffung von Wohnungseigentum. Darüber hinaus dürfen alle im § 7 WGG bezeichneten Geschäfte betrieben werden, sowie die verzinsliche Anlage von Kapitalvermögen und die entgeltliche Überlassung unbeweglichen Vermögens gemäß § 5 Z 10 KStG 1988. Örtlicher Geschäftsbereich sind die Bundesländer Wien, Niederösterreich, Burgenland.
- 2) Der Zweck des Unternehmens ist darauf gerichtet, den Mitgliedern Wohnungen in normaler Ausstattung im Sinne des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes (WGG) zu angemessenen Preisen zu verschaffen, diese Wohnungen zu verwalten und auch Wohnungseigentum an ihnen zu begründen. Zweckgeschäfte mit Nichtmitgliedern dürfen nur mit den sich aus § 1 Abs. 1 des Genossenschaftsgesetzes ergebenden Beschränkungen abgeschlossen werden.

Rechtliche Verhältnisse

3) Darüber hinaus darf sich das Unternehmen auch gemäß § 1 Abs. 2 GenG an juristischen Personen des Unternehmens-, des Genossenschafts- und des Vereinsrechts, soweit dies nach den Bestimmungen des WGG zulässig ist, beteiligen. Zur Erfüllung der satzungsmäßigen Aufgaben dürfen personenbezogene Daten EDV-unterstützt ermittelt und verarbeitet werden.

Mitglieder:

Während des Geschäftsjahres erhöhte sich die Anzahl der Mitglieder von 462 auf 538 Mitglieder.

Es ist ein Geschäftsanteil zu zeichnen.

Die Anzahl der gezeichneten Geschäftsanteile beträgt zum 31. Dezember 2020 EUR 538.

Die Höhe eines Geschäftsanteiles betrug ursprünglich EUR 21,80 und wurde auf EUR 22,00 angehoben.

Der Gesamtnennbetrag der Geschäftsanteile umfasst zum 31. Dezember 2020 EUR 11.765,80.

Organe:

Vorstand
Aufsichtsrat
Generalversammlung

Geschäftsführung:

Gemäß Abschnitt VII § 20 der Satzung besteht der Vorstand aus dem (der) Obmann (Obfrau), dem (der) Obmannstellvertreter(in) und gegebenenfalls aus weiteren Mitgliedern.

Er (Sie) wird durch die Generalversammlung aus der Zahl der Mitglieder gewählt. Die Funktionsdauer beträgt drei Jahre. Nach Ablauf der Funktionsdauer sind Neuwahlen erforderlich, wobei auch die Wiederwahl zulässig ist.

Die Legitimation der Vorstandsmitglieder wird durch die über die Wahlhandlung aufzunehmende Niederschrift der Generalversammlung nachgewiesen.

Im Geschäftsjahr waren folgende Personen als Vorstände bestellt:

Name	seit	bis	Vertretungsbefugnis
Dr. Ihor-Andrij Maritzak	12.12.2003		kollektiv
Sabine Maritzak	26.11.1996		kollektiv
Andreas Reittinger	19.11.2020		kollektiv
Barbara Würzelberger	30.11.2009	19.11.2020	kollektiv

Rechtliche Verhältnisse

Vertretung:

Die Genossenschaft wird gemäß Abschnitt VII § 21 der Satzung, gerichtlich und außergerichtlich, vom Vorstand vertreten. Die Zeichnung der Firma der Genossenschaft geschieht in der Weise, dass der (die) Obmann (Obfrau) und sein(e) (ihr(e)) Stellvertreter(in) gemeinsam oder eine(r) von ihnen mit einem anderen Vorstandsmitglied oder einem(r) Prokurist(in) der Firma ihre Unterschrift hinzufügen.

Gemäß Abschnitt VII § 21 Abs. 3 der Satzung werden Prokuristen(innen) vom Vorstand mit Zustimmung des Aufsichtsrates bestellt.

Im Geschäftsjahr waren keine Prokuristen bestellt.

Aufsichtsrat:

Gemäß Abschnitt VIII § 23 Abs. 1 der Satzung besteht der Aufsichtsrat aus mindestens drei Mitgliedern, die persönlich der Genossenschaft als Mitglieder angehören müssen. Die Ersatzmitglieder üben die Funktion erst ab dem Zeitpunkt aus, in welchem ein gewählter Aufsichtsrat austritt oder selbst ausscheidet.

Während des Geschäftsjahres setzte sich der Aufsichtsrat wie folgt zusammen:

<u>Name</u>	<u>von</u>
Barbara Würzelberger	19.11.2020
Dir. Wolfgang Drexler	01.12.2006
Mag. Julia Binder	01.12.2006
Dkfm. Bernd Scherz	20.11.2009

Der Aufsichtsrat ist gemeinsam mit dem Vorstand im Geschäftsjahr zu vier Sitzungen am 20. Februar, am 30. Juni, am 22. September und am 19. November zusammengetreten.

Zustimmungspflichtige

Geschäfte:

Gemäß Abschnitt VII § 22 der Satzung kann der Vorstand folgende Geschäfte nur mit Zustimmung des Aufsichtsrates vornehmen:

- a. den Erwerb und die Veräußerung von Beteiligungen im Sinne des § 228 UGB sowie den Erwerb, die Veräußerung und die Stilllegung von Unternehmen und Betrieben;
- b. den Erwerb und die Veräußerung von Liegenschaften und Baurechten, deren Wert 500.000,00 Euro übersteigt;
- c. die Errichtung und die Schließung von Zweigniederlassungen;
- d. Investitionen, die 50.000,00 Euro im Einzelnen und insgesamt 150.000,00 Euro in einem Geschäftsjahr übersteigen;
- e. die Aufnahme von Darlehen und Krediten, sofern diese nicht zum gewöhnlichen Geschäftsbetrieb erforderlich sind;
- f. die Gewährung von Darlehen und Krediten, soweit sie nicht zum

Rechtliche Verhältnisse

gewöhnlichen Geschäftsbetrieb gehört;

g. die Gewährung von Krediten, die ein Monatsgehalt übersteigen und die Gewährung von Gewinn- oder Umsatzbeteiligungen und Pensionszusagen an leitende Angestellte;

h. die Aufnahme und Aufgabe von Geschäftszweigen und Produktionsarten;

i. die Festlegung allgemeiner Grundsätze der Geschäftspolitik;

j. die Erteilung der Prokura.

Generalversammlung: Im Berichtsjahr wurde eine Generalversammlung am 19. November 2020 abgehalten.

Es wurden dabei folgende Beschlüsse gefasst:

1. Beschlussfassung über den Prüfbericht Nr. 11.520 vom 28. August 2019 des österreichischen Verbandes gemeinnütziger Bauvereinigungen - Revisionsverband über die regelmäßige gesetzliche Prüfung des Geschäftsjahres 2018;
2. Beschlussfassung über den Jahresabschluss, den Lagebericht und die Verwendung des Bilanzgewinnes für das Geschäftsjahres 2019;
3. Beschlussfassung über die Entlastung des Vorstandes und des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2019 - vorbehaltlich der Genehmigung des Revisionsverbandes;
4. Beschlussfassung über die Neuwahl in den Vorstand von Herrn Andreas Reitinger als Obmannstellvertreter;
5. Beschlussfassung über die Neuwahl in den Aufsichtsrat von Frau Barbara Würzelberger als Mitglied.

2. Steuerliche Verhältnisse

Betriebsfinanzamt: Finanzamt für Großbetriebe

Steuernummer: 09 600/0674

UID-Nummer: ATU59081415

Steuerliche
Vertretung: TPA Steuerberatung GmbH
Wiedner Gürtel 13, 1100 Wien

Veranlagungen: Die Umsatzsteuer für das Jahr 2018 wurde mit Bescheid vom 06.10.2020 erklärungsgemäß veranlagt. Die Umsatzsteuer für das Jahr 2019 wurde mit Bescheid vom 14.05.2021 erklärungsgemäß veranlagt.

Die Körperschaftsteuer für das Jahr 2018 und für das Jahr 2019 wurde jeweils mit Bescheid vom 14.05.2021 erklärungsgemäß veranlagt.

Rechtsmittel: Zum Bilanzstichtag waren keine Rechtsmittel anhängig.

Bilanz zum 31. Dezember 2020

	31.12.2020 EUR	31.12.2019 EUR	31.12.2020 EUR	31.12.2019 EUR
AKTIVA				
A. ANLAGEVERMÖGEN				
I. Immaterielle Vermögensgegenstände				
1. Bestandsrechte und ähnliche Rechte				
II. Sachanlagen				
1. Wohngebäude	1.981.643,20			
davon Grundwerte	370.979,34			
2. unternehmenseigenes Mitigentum	718.861,99			
davon Grundwerte	202.005,33			
3. sonstige Gebäude	12.599,20			
davon Grundwerte	3.231,11			
4. nicht abgerechnete Bauten	7.744.006,12			
davon Grundwerte	1.018.357,56			
	<u>10.455.110,51</u>			
	10.455.110,51			
B. UMLAUFVERMÖGEN				
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus dem Grundstücksverkehr	0,00			
2. Forderungen aus der Hausbewirtschaftung	8.272,83			
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	0,00			
3. Verrechnung aus der Hausbewirtschaftung	64.238,81			
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	64.238,81			
4. Forderungen aus der Betreuungstätigkeit	463,14			
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	0,00			
5. Verrechnung aus der Betreuungstätigkeit	2.589,91			
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	0,00			
6. sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände	179.108,93			
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	38.920,33			
	<u>254.673,62</u>			
	254.673,62			
II. Wertpapiere und Anteile				
1. sonstige Wertpapiere und Anteile				
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	431.764,50			
	<u>3.105.676,65</u>			
	3.792.114,77			
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN				
I. Sonderposten gem. § 39 Abs. 28 WGG	152.075,05			
	<u>152.075,05</u>			
	154.965,74			
PASSIVA				
A. EIGENKAPITAL				
I. Gesamtnennbetrag der Geschäftsanteile				
II. Gewinnrücklagen				
1. zweckgebundene Rücklage für Kostendeckung	379.970,05			
2. satzungsmäßige Rücklagen	482.119,30			
3. andere Rücklagen (freie Rücklagen)	<u>2.782.828,77</u>			
	3.644.918,12			
III. Bilanzgewinn	110.256,72			
davon Gewinnvortrag	0,00			
	<u>3.766.940,64</u>			
	3.663.875,28			
B. RÜCKSTELLUNGEN				
1. Rückstellungen für Bautätigkeit	919,24			
2. Rückstellungen für Hausbewirtschaftung	100,87			
3. sonstige Rückstellungen	<u>159.403,00</u>			
	160.423,21			
	<u>160.423,21</u>			
	175.589,92			
C. VERBINDLICHKEITEN				
1. Darlehen zur Grundstücks- und Baukostenfinanzierung	7.612.752,17			
davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr	145.518,91			
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	<u>7.467.233,26</u>			
2. Finanzierungsbeiträge der Wohnungswerber	1.600.189,27			
davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr	953,72			
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	<u>1.599.235,55</u>			
3. Darlehen sonstiger Art	92.548,43			
davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr	13.694,87			
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	<u>78.853,56</u>			
4. Verbindlichkeiten aus Bauverträgen	0,00			
davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr	0,00			
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	<u>0,00</u>			
5. Kautitionen	72.792,28			
davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr	5.463,79			
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	<u>67.328,49</u>			
6. Verbindlichkeiten aus der Hausbewirtschaftung	912.423,92			
davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr	912.423,92			
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	<u>0,00</u>			
7. Verrechnung aus der Hausbewirtschaftung	16.310,86			
davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr	16.310,86			
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	<u>0,00</u>			
8. Verbindlichkeiten aus der Betreuungstätigkeit	2.445,80			
davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr	2.445,80			
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	<u>0,00</u>			
9. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	0,00			
davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr	0,00			
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	<u>0,00</u>			

Gewinn- und Verlustrechnung
für den Zeitraum vom 1. Jänner 2020 bis 31. Dezember 2020

	2020 EUR	2019 EUR
1. Umsatzerlöse		
a. Nutzungsentgelte	620.740,96	487.435,54
b. Verwohung der Finanzierungsbeiträge	8.607,94	3.049,57
c. aus der Betreuungstätigkeit	89.503,46	87.238,54
d. übrige	942,20	195,00
	<u>719.794,56</u>	<u>577.918,65</u>
2. aktivierte Eigenleistungen	2.724,41	299,71
3. sonstige betriebliche Erträge		
a. Erträge aus dem Abgang vom Anlagevermögen mit Ausnahme der Finanzanlagen	84.234,17	61.567,91
b. Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	0,00	30.216,00
c. Erträge aus der Verrechnung Hausbewirtschaftung	6.034,84	10.218,07
d. übrige	115.771,79	2.266,42
	<u>206.040,80</u>	<u>104.268,40</u>
4. Verrechenbare Kapitalkosten	-74.567,83	-27.883,69
5. Instandhaltungskosten	-119.528,46	-119.429,36
6. Personalaufwand		
a. soziale Aufwendungen	-2.325,00	0,00
b. Kosten der Organe	-13.485,21	-1.892,64
	<u>-15.810,21</u>	<u>-1.892,64</u>
7. Abschreibungen		
a. auf Sachanlagen	-158.447,15	-40.069,78
davon außerplanmäßige Abschreibungen auf Sachanlagen	-91.493,56	0,00
b. auf Gegenstände des Umlaufvermögens, soweit diese die im Unternehmen üblichen Abschreibungen überschreiten	-4.594,75	0,00
	<u>-163.041,90</u>	<u>-40.069,78</u>
8. Betriebskosten	-171.102,16	-163.870,89
9. sonstige betriebliche Aufwendungen		
a. Aufwendungen aus der Verrechnung Hausbewirtschaftung	-88.227,28	-71.113,58
b. sonstiger Verwaltungsaufwand	-133.883,95	-124.108,00
c. übrige	-60.897,71	-350,05
	<u>-283.008,94</u>	<u>-195.571,63</u>
10. ZWISCHENSUMME AUS Z 1 BIS 9 (BETRIEBSERGEBNIS)	101.500,27	133.768,77
11. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	182,20	102,61
davon aus verbundenen Unternehmen	0,00	0,00
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-288,95	0,00

Gewinn- und Verlustrechnung
für den Zeitraum vom 1. Jänner 2020 bis 31. Dezember 2020

	2020 EUR	2019 EUR
davon betreffend verbundene Unternehmen	0,00	0,00
13. ZWISCHENSUMME AUS Z 11 BIS 12 (FINANZERGEBNIS)	-106,75	102,61
14. ERGEBNIS VOR STEUERN (SUMME AUS Z 10 UND Z 13)	101.393,52	133.871,38
15. Steuern vom Einkommen	-0,56	0,00
16. ERGEBNIS NACH STEUERN	101.392,96	133.871,38
17. JAHRESÜBERSCHUSS	101.392,96	133.871,38
18. Auflösung von Gewinnrücklagen	8.863,76	2.322,27
19. BILANZGEWINN	110.256,72	136.193,65

Anhang
zum Jahresabschluss zum 31. Dezember 2020

5. Anhang

5.1. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

5.1.1. Allgemeine Grundsätze

Der Jahresabschluss wurde nach den Vorschriften der §§ 189 ff des Unternehmensgesetzbuchs (UGB) 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 entsprechend der gesetzlichen Regelungen 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 - soweit gesetzlich geboten - berücksichtigt.

Die Aktivierungen bei Verwaltungskosten erfolgten linear entsprechend dem Bauvolumszugang, wobei als Aktivierungshöchstgrenze die Kosten laut Betriebsabrechnungsbogen eingehalten werden.

Im Jahr 2018 kam es zu zwei Änderungen von Bilanzierungsmethoden gegenüber dem Vorjahr. Unter dem Posten aktivierte Eigenleistungen wurden erstmalig die Bauverwaltungs-kosten ausgewiesen.

Des Weiteren wurden die Konten in Zusammenhang mit den nicht verbrauchten bis 1. Jänner 2016 nicht rückzahlbaren Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträgen unter der Position Verbindlichkeiten aus der Hausbewirtschaftung zusammengefasst. Es kam also zu einer Umgliederung jenes Teils der Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge, die bis zum vorangegangenen Wirtschaftsjahr unter der Position Rückstellungen für Hausbewirtschaftung ausgewiesen waren.

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

5.1.2. Anlagevermögen

5.1.2.1. 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 EUR 800,00 wurden im Zugangsjahr voll abgeschrieben.

Die planmäßigen Abschreibungen der Bauten wurden linear der voraussichtlichen Nutzungsdauer entsprechend vorgenommen und werden in Höhe von 1% der um die Zuschüsse verminderten Herstellungskosten berechnet bzw. werden Baurechtsobjekte linear über die Nutzungsdauer des Baurechtes verteilt abgeschrieben. Die Einfamilienhäuser in Gablitz, das Wohnhaus in der Meiselstraße 75 und Garagen haben eine Nutzungsdauer von 50 Jahren.

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.

Nicht rückzahlbare Zuschüsse zur Herstellung von Wirtschaftsgütern des Anlagevermögens werden von den Herstellungskosten abgesetzt und nicht als Passivposten ausgewiesen. Im abgelaufenen Geschäftsjahr konnten keine Zuschüsse (Vorjahr: EUR 0,00) verzeichnet werden.

5.1.3. Umlaufvermögen

5.1.3.1. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die Forderungen wurden mit dem Nennwert, die sonstigen Vermögensgegenstände mit den Anschaffungs- und Herstellungskosten angesetzt.

Im Falle erkennbarer Einzelrisiken wurde der niedrigere beizulegende Wert angesetzt.

5.1.3.2. Wertpapiere des Umlaufvermögens

Die Wertpapiere des Umlaufvermögens werden mit den Anschaffungskosten oder mit dem niedrigeren Tageswert angesetzt.

5.1.4. Aktive Rechnungsabgrenzungsposten

Die Rechnungsabgrenzungsposten betreffen die Indexierung der Finanzierungsbeiträge zum 31. Dezember 2000. Gem § 39 Abs 28 WGG hat die buchmäßige Darstellung dieser zusätzlichen Rückzahlungsverpflichtungen über die Verbindlichkeiten und einen Sonderposten im Bereich der "Aktiven Rechnungsabgrenzungsposten" zu erfolgen und wird grundsätzlich mit 1% des zum 31.12.2000 erfassten Aufwertungsbeitrages (analog zu den entsprechenden Finanzierungsbeiträgen) aufgelöst.

Die Bildung einer aktiven latenten Steuer für das vorliegende Wirtschaftsjahr ist nicht erforderlich.

5.1.5. Eigenkapital

5.1.5.1. Zweckgebundene Rücklage für Kostendeckung

Gemäß dem Rechnungslegungsänderungsgesetz (RÄG) 2014 ist die Zuführung bzw. Auflösung, welche sich aus der Differenz zwischen der Abschreibung der Baukosten und der Tilgung der Baudarlehen ergibt, mit 1. Jänner 2016 nicht mehr wie bisher in der Bewertungsreserve - sonstige Rücklagen auszuweisen, sondern ist als zweckgebundene Rücklage für Kostendeckung zu erfassen. Auch die Differenz zwischen der Abschreibung und der Verwohung der Baukostenfinanzierung (soweit eine besteht) und die Auflösungen der Ertragsüberhänge des jährlich mit 5% aufzulösenden Baukostenzuschusses der "Kletterdarlehen" sind in der zweckgebundenen Rücklage auszuweisen.

Salden welche sich aus Mehrtilgungen von Fremdfinanzierungen für Bau- und Baunebenkosten ergeben, sind gemäß § 13 Abs. 2 WGG objektbezogen den zweckgebundenen gesetzlichen Rücklagen zuzuführen, sofern diese Beträge durch den Jahresüberschuss gedeckt sind.

Die Rücklage für Kostendeckung ist in Höhe der jährlichen Abschreibungen aufzulösen, wenn die Fremdfinanzierung einer Objektes ausgelaufen ist.

5.1.6. Rückstellungen

5.1.6.1. Sonstige Rückstellungen

In den sonstigen Rückstellungen wurden unter Beachtung des Vorsichtsprinzips alle im Zeitpunkt der Bilanzerstellung erkennbaren Risiken und der Höhe oder dem Grunde nach ungewissen Verbindlichkeiten mit den Beträgen berücksichtigt, die nach bestmöglicher Schätzung zur Erfüllung der Verpflichtung aufgewendet werden müssen. Sämtliche Rückstellungen haben eine Laufzeit von weniger als einem Jahr.

5.1.7. Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten wurden mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

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

Anhang
zum Jahresabschluss zum 31. Dezember 2020

5.2. Erläuterungen der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung

5.2.1. Erläuterungen zur Bilanz

5.2.1.1. Anlagevermögen

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

5.2.1.2. Aktivierte Zinsen und ähnliche Aufwendungen

Im Geschäftsjahr wurden Bankzinsen als Teil der Herstellungskosten aktiviert.

5.2.1.3. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Aufgliederung:

	Gesamtbetrag EUR	davon Restlaufzeit bis 1 Jahr EUR	davon Restlaufzeit über 1 Jahr EUR
Forderungen aus der Hausbewirtschaftung	8.272,83	8.272,83	0,00
Verrechnung aus der Hausbewirtschaftung	64.238,81	0,00	64.238,81
Forderungen aus der Betreuungstätigkeit	463,14	463,14	0,00
Verrechnung aus der Betreuungstätigkeit	2.589,91	2.589,91	0,00
sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände	179.108,93	140.188,60	38.920,33
	<u>254.673,62</u>	<u>151.514,48</u>	<u>103.159,14</u>

5.2.1.4. Eigenkapital

	Stand 31.12.2020 EUR
Gesamtnennbetrag der Geschäftsanteile	11.765,80
zweckgebundene Rücklage für Kostendeckung	379.970,05
satzungsmäßige Rücklagen	482.119,30
andere Rücklagen	2.782.828,77
Bilanzgewinn	<u>110.256,72</u>
	<u>3.766.940,64</u>

Geschäftsguthaben:

Die Höhe eines Geschäftsanteiles wurde in der 47. Generalversammlung vom 29. November 2002 gem. GenJuBeG mit EUR 22,00 festgesetzt. Laut § 17 Abs. 1 der Satzung umfasst die Nachschusspflicht einen weiteren Betrag in Höhe der übernommenen Geschäftsanteile.

Anhang
zum Jahresabschluss zum 31. Dezember 2020

	Mitglieder	Geschäftsanteile	Geschäftsguthaben EUR
Stand per 31.12.2019	462	462	10.093,40
Zugang	79	79	1.738,00
Austritte	-3	-3	-65,60
Korrekturen aus Vorjahren			
Stand per 31.12.2020	<u>538</u>	<u>538</u>	<u>11.765,80</u>

Die Haftsummen betragen per 31. Dezember 2020 EUR 23.926,00.

5.2.1.5. Rückstellungen

Zusammensetzung und Entwicklung der Rückstellungen:

	Stand 01.01.2020 EUR	Verwendung EUR	Umgliederung EUR	Zuweisung EUR	Stand 31.12.2020 EUR
Rückstellungen für Bautätigkeit	165.571,00	-165.571,00	0,00	919,24	919,24
Rückstellungen für Hausbewirtschaftung	43,92	-5,07	0,00	62,12	100,97
sonstige Rückstellungen	9.975,00	0,00	0,00	149.428,00	159.403,00
	<u>175.589,92</u>	<u>-165.576,07</u>	<u>0,00</u>	<u>150.409,36</u>	<u>160.423,21</u>

Die sonstigen Rückstellungen betreffen Kosten für die Prüfung des Jahresabschlusses sowie Rückstellungen für Stellplatzverpflichtungen.

Anhang
zum Jahresabschluss zum 31. Dezember 2020

5.2.1.6. Verbindlichkeiten

Aufgliederung:

	Gesamtbetrag EUR	davon Restlaufzeit bis 1 Jahr EUR	davon Restlaufzeit über 1 Jahr EUR	davon Restlaufzeit zw. 1 und 5 Jahre EUR	davon Restlaufzeit über 5 Jahre EUR
Darlehen zur Grundstücks- und Baukostenfinanzierung	7.612.752,17	145.518,91	7.467.233,26	600.352,40	6.866.880,86
<i>Vorjahr</i>	<i>4.122.410,47</i>	<i>140.678,32</i>	<i>3.981.732,15</i>	<i>839.209,44</i>	<i>3.142.522,71</i>
Finanzierungsbeiträge der Wohnungswerber	1.600.189,27	953,72	1.599.235,55	0,00	1.599.235,55
<i>Vorjahr</i>	<i>554.956,11</i>	<i>953,72</i>	<i>554.002,39</i>	<i>0,00</i>	<i>554.002,39</i>
Darlehen sonstiger Art	92.548,43	13.684,87	78.863,56	48.366,66	30.496,90
<i>Vorjahr</i>	<i>106.056,26</i>	<i>14.358,57</i>	<i>91.697,69</i>	<i>52.131,52</i>	<i>39.566,17</i>
Verbindlichkeiten aus Bauverträgen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<i>Vorjahr</i>	<i>389.518,80</i>	<i>389.518,80</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>
Kauttionen	72.792,28	5.463,79	67.328,49	0,00	67.328,49
<i>Vorjahr</i>	<i>17.764,87</i>	<i>17.764,87</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>
Verbindlichkeiten aus der Hausbewirtschaftung	912.423,92	912.423,92	0,00	0,00	0,00
<i>Vorjahr</i>	<i>820.566,55</i>	<i>820.566,55</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>
Verrechnung aus der Hausbewirtschaftung	16.310,86	16.310,86	0,00	0,00	0,00
<i>Vorjahr</i>	<i>4.871,24</i>	<i>4.871,24</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>
Verbindlichkeiten aus der Betreuungstätigkeit	2.445,80	2.445,80	0,00	0,00	0,00
<i>Vorjahr</i>	<i>22.422,18</i>	<i>22.422,18</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<i>Vorjahr</i>	<i>1.754.365,23</i>	<i>1.754.365,23</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>
sonstige Verbindlichkeiten	162.473,75	162.473,75	0,00	0,00	0,00
<i>Vorjahr</i>	<i>20.054,02</i>	<i>20.054,02</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>
	10.471.936,48	1.259.275,62	9.212.660,86	648.719,06	8.563.941,80
VORJAHR	7.812.985,73	3.185.553,50	4.627.432,23	891.340,96	3.736.091,27

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

	Betrag in EUR
Darlehen zur Grundstücks- und Baukostenfinanzierung	7.612.752,17
Darlehen sonstiger Art	92.548,43
gesamt laufendes Jahr	7.705.300,60
gesamt Vorjahr	4.223.167,10

Anhang
zum Jahresabschluss zum 31. Dezember 2020

5.2.1.7. Haftungsverhältnisse

Es bestehen keine Haftungsverhältnisse für zur Gänze aushaftende Darlehen für bereits übereignete Erwerbshäuser, für die noch keine Freilassungserklärung vorliegt.

Sonstige Geschäfte, die nicht in der Bilanz ausgewiesen sind und auch nicht gem § 199 UGB anzugeben sind, wurden nicht getätigt.

5.2.1.8. Finanzinstrumente

Derivative Finanzinstrumente wurden nicht eingesetzt.

5.2.2. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren erstellt.

5.2.2.1. sonstige betriebliche Aufwendungen

In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen "übrige" ist der Buchwertabgang in Höhe von TEUR 40,5 enthalten. Dieser resultiert aus der nachträglichen Unmöglichkeit der Vertragserfüllung.

Anhang
zum Jahresabschluss zum 31. Dezember 2020

5.3. Sonstige Angaben

5.3.1. Organe und Arbeitnehmer der Gesellschaft

Im Geschäftsjahr waren folgende Personen als Vorstände tätig:

Dr. Maritzcak Ihor-Andrij
Maritzcak Sabine
Reittinger Andreas
Barbara Würzelberger, bis 19.11.2020

Im Geschäftsjahr waren folgende Personen als Aufsichtsräte tätig:

Dir. Drexler Wolfgang	Vorsitzender
Mag. Binder Julia	Stellvertreterin des Vorsitzenden
Dkfm. Scherz Bernd	Mitglied
Barbara Würzelberger	Mitglied

Den Mitgliedern des Vorstandes und des Aufsichtsrates wurden keine Vorschüsse oder Kredite gewährt.

Der Vorstand hat im Geschäftsjahr Sitzungsgelder in Höhe von EUR 9.500,00 (davon EUR 4.750,00 betreffend Vorjahr) erhalten.

Im Geschäftsjahr waren im Durchschnitt 0 Arbeitnehmer (Vorjahr: 0 Arbeitnehmer) beschäftigt.

5.3.2. Ergebnisverwendung

Die Ergebnisverwendung wird von der Generalversammlung beschlossen. Die Generalversammlung möge beschließen, dass der Bilanzgewinn iHv EUR 110.256,72 wie folgt zu verteilen ist:

Bilanzgewinn 2020	EUR 110.256,72
Zuführung zur freien Rücklage	EUR 110.256,72

5.3.3. Geschäfte mit nahe stehenden Personen

Im Berichtsjahr wurde ein Geschäft mit nahe stehenden Personen iSd § 9 WGG getätigt. Mit Zustimmung des Aufsichtsrates wurde die Wohnung Linke Wienzeile 122 Top 44, 1060 Wien verkauft.

5.3.4. Aufwendungen für den Abschlussprüfer

Das auf das Geschäftsjahr entfallende Honorar für die Prüfung des Jahresabschlusses und der Gebarung wurde noch nicht gelegt (Vorjahr: Rechnung noch nicht gelegt). Dieses Honorar wird/wurde nicht an den Abschlussprüfer, sondern an den Revisionsverband, bei dem der Abschlussprüfer angestellt ist, geleistet. Vom Abschlussprüfer wurden sonst keine Leistungen bezogen.

Anhang
zum Jahresabschluss zum 31. Dezember 2020

5.3.5. Berichtspflichtige Vorgänge von besonderer Bedeutung


Für das Geschäftsjahr 2021 ist die Tragweite der Corona-Krise samt den damit verbundenen gesamtwirtschaftlichen Folgen noch nicht absehbar. Die Bewertung des Risikos aus dem Ausbruch des Coronavirus hängt von der weiteren Entwicklung ab.

Der Fortbestand der Gesellschaft ist durch die mit der Krise potentiell einhergehenden Ertragseinbußen, soweit aus heutiger Sicht abschätzbar, nicht gefährdet.

Im Sinne des § 22 Abs. 2 letzter Satz des Gesetzes über Erwerbs- und Wirtschaftsgenossenschaften vom 09.04.1873, DRGBL 1873/70 in der letztgültigen Fassung, wird festgehalten, dass die Genossenschaft ihren Zweck im Sinne der geltenden Satzung erfüllt.



.....
10.05.2022, Dr. Ihor-Andrij Maritzak



.....
10.05.2022, Sabine Maritzak



.....
10.05.2022, Andreas Reitinger

**Entwicklung des Anlagevermögens
für das Geschäftsjahr vom
1. Jänner 2020 bis 31. Dezember 2020**

	Stand 01.01.2020 EUR	Zugänge EUR	Anschaffungs-/Herstellungskosten davon aktivierte Zinsen EUR		Umbuchungen EUR	Stand 31.12.2020 EUR	Stand 01.01.2020 EUR	Abschreibungen EUR	kumulierte Zuschreibungen EUR	Abgänge EUR	Stand 31.12.2020 EUR	Stand 01.01.2020 EUR	Buchwerte Stand 31.12.2020 EUR
			EUR	EUR									
A. ANLAGEVERMÖGEN													
I. Immaterielle Vermögensgegenstände													
1. Bestandsrechte und ähnliche Rechte	60.500,00	0,00	0,00	60.500,00	0,00	0,00	19.993,56	0,00	19.993,56	0,00	40.506,44		0,00
II. Sachanlagen													
1. Wohngebäude	2.288.007,25	132.000,00	0,00	0,00	1,00	2.420.008,25	325.269,42	113.095,63	0,00	0,00	438.365,05	1.962.737,83	1.981.643,20
2. unternehmenssigenes Mitigentum	1.308.213,55	0,00	0,00	9.327,74	0,00	1.298.885,81	573.036,88	14.548,85	0,00	5.561,91	582.023,82	735.176,67	716.861,99
3. sonstige Gebäude	41.883,50	0,00	0,00	0,00	0,00	41.883,50	28.511,25	773,05	0,00	0,00	29.284,30	13.372,25	12.599,20
4. nicht abgerechnete Bauten	6.877.734,33	896.302,41	46.312,55	0,00	-1,00	7.774.035,74	0,00	30.029,62	0,00	0,00	30.029,62	6.877.734,33	7.744.006,12
	10.515.839,63	1.028.302,41	46.312,55	9.327,74	0,00	11.534.813,30	926.817,55	158.447,15	0,00	5.561,91	1.079.702,79	9.589.021,08	10.455.110,51
SUMME ANLAGENSPIEGEL	10.576.338,63	1.028.302,41	46.312,55	69.827,74	0,00	11.534.813,30	946.811,11	158.447,15	0,00	25.555,47	1.079.702,79	9.629.527,52	10.455.110,51

Gewinnrücklagenpiegel zum 31.12.2020 gemäß § 10 Abs 6 WGG IVm § 222 Abs 2 UGB

Posten	Stand 01.01.2020	erfolgsneutrale Umbuchungen	Zuweisung zweckgebundene		Auflösung zweckgebundene		Zwischensumme	Auflösung zweckgebundene			erfolgswirksame Bewegungen außerhalb	Stand 31.12.2020
			Zuweisung Mehrtätigung	Auflösung Mindertätigung	Zuweisung Mindertätigung	Auflösung Mehrtätigung / Mehrverwohnung		Auflösung abgegangene Anlagen	Summe Rücklagenbewegungen			
1. zweckgebundene Rücklage für Kostendeckung (+) Mehrtätigung/(-) Mindertätigung												
Vorjahr	+337.941,66	+0,00	+15.558,19	+0,00	+0,00	+337.941,66	-7.693,80	-2.794,01	+5.070,38	+0,00	+343.012,04	
Mindertätigung	+338.188,77	+0,00	+7.540,21	+0,00	+0,00	+338.188,77	-7.787,32	+0,00	-227,11	+0,00	+337.846,86	
Vorjahr	-503,08	+0,00	+0,00	+62,09	-11.967,56	-503,08	+0,00	+0,00	-11.905,47	+0,00	-12.408,55	
Mehrverwohnung	-558,91	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	-558,91	+0,00	+188,21	+53,83	+0,00	-809,08	
Vorjahr	+51.395,23	+0,00	+0,00	+0,00	-102,38	+51.395,23	-1.635,27	-393,40	-2.028,67	+0,00	+49.386,56	
Mindertätigung	+53.844,22	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+53.844,22	-1.650,03	-488,96	-2.146,09	+0,00	+51.395,23	
Vorjahr	+388.833,81	+0,00	+15.558,19	+62,09	-102,38	+388.833,81	-9.329,07	-3.187,41	-8.863,76	+0,00	+379.970,05	
Mehrtätigung	+391.180,08	+0,00	+7.940,21	+0,00	-102,38	+391.180,08	-9.417,35	-3.427,75	-2.322,27	+0,00	+388.833,81	
2. satzungsmäßige												
Vorjahr	+482.119,30	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+482.119,30	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+482.119,30
3. andere												
a) freie Rücklage - Gewinnrücklage												
Vorjahr	+2.646.635,12	+136.193,65	+0,00	+0,00	+0,00	+2.782.828,77	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+2.782.828,77
Mindertätigung	+2.884.202,42	+82.432,70	+0,00	+0,00	+0,00	+2.966.635,12	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+2.966.635,12
Vorjahr	+2.646.635,12	+136.193,65	+0,00	+0,00	+0,00	+2.782.828,77	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+2.782.828,77
Mehrtätigung	+2.884.202,42	+82.432,70	+0,00	+0,00	+0,00	+2.966.635,12	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+2.966.635,12
Summe Gewinnrücklagen												
Vorjahr	+3.517.588,23	+136.193,65	+15.558,19	+62,09	-102,38	+3.653.781,88	-9.329,07	-3.187,41	-8.863,76	+0,00	+3.644.918,12	
Mindertätigung	+3.457.477,80	+62.432,70	+7.540,21	+0,00	-102,38	+3.519.970,50	-9.417,35	-3.427,75	-2.322,27	+0,00	+3.517.588,23	