
AUSZUG gemäß § 28 Abs 8 WGG

aus dem **Prüfungsbericht Nr. 12.723 vom 20.08.2025**
über die regelmäßige gesetzliche Prüfung
des Geschäftsjahres 2024 der

**PATRIA Gemeinnützige Bau- Wohnungs- und
Siedlungsgenossenschaft "Patria" registrierte
Genossenschaft mit beschränkter Haftung**

**Bruno-Marek-Allee 23
1020 Wien**

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

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

2. a) Mitglieder des Vorstandes im Zeitpunkt der Prüfung:

b) Mitglieder des Aufsichtsrates im Zeitpunkt der Prüfung:

3. Verwaltungsbestand zum Bilanzstichtag (in Wohnungen):		455
4. Fertigstellungen im letztgeprüften Jahr und den beiden vorangegangenen Jahren (in Wohnungen):		
	2022	0
	2023	0
	2024	0
5. Eigenkapitalanteil gemäß § 7 Abs 6 WGG (Reservekapital):		Baupause

Anlagen:

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

Corporate Governance Bericht gemäß § 2b GRVO

Corporate Governance Bericht

Gemeinnützige Wohn- und Siedlungsgenossenschaft „Patria“ registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung

FÜR DAS JAHR 2024

Gemeinnützige Bau-, Wohnungs- u. Siedlungsgenossenschaft „Patria“ registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung

1020 Wien
Bruno-Marek-Allee 23
Wien

Tel. (01) 713 37 16
Fax (01) 908 14 38 100

E-Mail office@patria.at
Web: www.patria.at

UID ATU 59081415
DVR-Nr. 0471585

FN 94828d
Firmenbuchgericht

Inhalt

1	Grundlagen	3
2	Bekenntnis zum GBV Corporate Governance Kodex (GBV-CGK)	3
3	Erläuterung von Abweichungen	3
4	Wirtschaftliche Eigentümer	4
5	Offenlegung von Treuhandschaften	4
6	Organe der Gesellschaft:	4
6.1	Zusammensetzung und Aufgabenverteilung der Geschäftsführung	4
6.2	Zusammensetzung des Aufsichtsrates	5
7	Mitgliedschaft der Geschäftsführer in Geschäftsführungen oder Aufsichtsräten anderer Unternehmen	5
8	Vergütung der Organe	5
9	Maßnahmen zur Gleichstellungsförderung von Frauen	6

1 Grundlagen

Die Patria ist eine gemeinnützige Bauvereinigung in der Rechtsform einer Genossenschaft mit beschränkter Haftung. Die Grundlage für ihre Governance findet sich im österreichischen Recht, insbesondere im WGG und im Corporate Governance Kodex für gemeinnützige Bauvereinigungen (GBV-CGK)

Der GBV-CGK bildet einen Ordnungsrahmen für gemeinnützige Bauvereinigungen Österreichs. Er enthält und verweist auf die wesentlichen gesetzlichen Vorschriften zur Leitung und Überwachung der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft (inklusive deren Beteiligungsunternehmen) und anerkannter verantwortungsvoller Unternehmensführung. Er verfolgt das Ziel die Transparenz sicherzustellen und das Vertrauen der Öffentlichkeit in die Leitung und Überwachung der gemeinnützigen Bauvereinigungen zu fördern.

Rechtlich stellen die Regelungen des Kodex nach Beschluss der Delegiertenversammlung des Österreichischen Verbandes gemeinnütziger Bauvereinigungen – Revisionsverband im Dezember 2020 eine Selbstbindung der gemeinnützigen Bauvereinigungen dar, deren Beachtung den Organen und der Revision obliegt. Geltung erlangt der GBV-CGK daher durch die freiwillige Selbstverpflichtung der Unternehmen zu den Corporate Governance Grundsätzen.

Gemäß §2b Abs 1 erster und zweiter Satz sowie Abs 2 GRVO hat eine GBV einen jährlichen Governance Bericht für das vorangegangene Geschäftsjahr zu erstellen und nach Genehmigung durch den Aufsichtsrat dem Revisionsverband zu übermitteln. Der dem Revisionsverband vorzulegende Corporate Governance Bericht ist in den Auszügen gemäß §28 Abs 8 WGG anzuschließen. Ein vollständiger Corporate Governance Bericht gemäß §2b Abs 1 GRVO ist für Geschäftsjahre aufzustellen, die nach dem 31.12.2020 beginnen.

2 Bekenntnis zum GBV Corporate Governance Kodex (GBV-CGK)

Die Patria bekennt sich zum GBV-CGK, dieser wurde in der Aufsichtsratssitzung 2021 beschlossen und auf der Homepage der Patria mittels Verlinkung zur GBV Homepage öffentlich zugänglich gemacht.

Durch die Verankerung des GBV-CGK im Regelwerk des Unternehmens wollen wir der besonderen gesellschaftlichen Verantwortung der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft nachkommen, zu erhöhter Transparenz beitragen und das Vertrauen der Öffentlichkeit in die Leitung und Überwachung der gemeinnützigen Bauvereinigungen stärken.

3 Erläuterung von Abweichungen

Zu Punkt 3.3.4. Vergütung lt. Checkliste wird angemerkt, dass die Vergütung der Aufsichtsräte in der Generalversammlung vom 27.08.2024 festgelegt wurde.

4 Wirtschaftliche Eigentümer

5 Offenlegung von Treuhandschaften

Es bestehen keine Treuhandschaften.

6 Organe der Gesellschaft:

6.1 Zusammensetzung und Aufgabenverteilung der Geschäftsführung

Die Geschäftsführung der Patria setzt sich aus 3 Vorstandsmitgliedern zusammen, die eng und vertrauensvoll zusammenarbeiten um die Voraussetzungen für einen reibungslosen Geschäftsablauf zu schaffen.

Bereich 1: Obmann

vertritt seit 12.12.2003 gemeinsam mit dem Obmannstellvertreter oder einem weiteren Vorstandsmitglied oder einem Prokuristen

Neben den ihm in der Satzung zugewiesenen Aufgaben ist er für folgende Bereiche zuständig:

- Koordination der Vorstandsmitglieder
- Interessensvertretungen
- Recht
- Allgemeine Mitgliederbetreuung
- Finanz- und Rechnungswesen
- Firmenbuch
- Immobilienverwaltung
- Wohnungsvergabe, Wiedervermietung

Bereich 2:

vertritt seit 19.11.2020 gemeinsam mit dem Obmann oder einem weiteren Vorstandsmitglied oder einem Prokuristen

- Vertretung Obmann
- Beschwerdemanagement
- Grundstücksakquisition
- Neubau/Projektentwicklung
- Mitwirkung bei Auftragsvergabe von bedeutendem Umfang an Dritte

Bereich 3:

vertritt seit 26.11.1996 gemeinsam mit dem Obmann oder dem Obmannstellvertreter

- Mitgliederregister
- Öffentlichkeitsarbeit
- Homepage

6.2 Zusammensetzung des Aufsichtsrates

Vorsitzender:

Stv des Vorsitzenden:

Mitglied:

Mitglied:

7 Mitgliedschaft der Geschäftsführer in Geschäftsführungen oder Aufsichtsräten anderer Unternehmen

Geschäftsführer: Corti 18 Projektentwicklungs GmbH, Maritzak GmbH

Keine weiteren Mitgliedschaften in Geschäftsführungen oder Aufsichtsräten

Geschäftsführer: Österreichisches Volkswohnungswerk gemeinnützige Gesellschaft mit beschränkter Haftung; WWW Wohnpark Wehlstraße GmbH; ÖVW Bauträger GmbH, TDG Techn. Dienstleistungs- und Objektservicegesellschaft m.b.H.

Aufsichtsrat: STUWO Gemeinnützige Studentenwohnbau Aktiengesellschaft, WIENER gemeinnützige Wohn- und Siedlungsgenossenschaft registrierte GmbH

8 Vergütung der Organe

Die Gesamtbezüge des Vorstandes der Patria im Jahr 2024 betragen: 3.450,00 €

Gesamtbezüge Aufsichtsräte Patria im Jahr 2024 betragen: 1.450,00 €

9 Maßnahmen zur Gleichstellungsförderung von Frauen

Anzahl Vorstand Patria

Gesamt 3, davon 1 Personen weiblich

Anzahl Aufsichtsrat Patria

Gesamt: 4, davon 2 weiblich

Bei der Besetzung offener Positionen wird bei entsprechender Qualifikation auf eine Ausgewogenheit hinsichtlich der Geschlechterverteilung geachtet.

JAHRESABSCHLUSS
ZUM 31.12.2024

Gemeinnützige Bau- Wohnungs- und Siedlungsgenossenschaft "Patria"
registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung

Bruno-Marek-Allee 23
1020 Wien

Inhaltsverzeichnis

I.	Rechtliche Verhältnisse.....	1
II.	Steuerliche Verhältnisse	6
III.	Bilanz zum 31.12.2024.....	7
1.	Aktiva	7
2.	Passiva	8
IV.	Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2024	9
V.	Anhang für das Geschäftsjahr 2024	10
1.	Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	10
1.1.	Allgemeine Grundsätze	10
1.2.	Anlagevermögen.....	11
1.2.1.	Sachanlagen	11
1.3.	Umlaufvermögen	11
1.3.1.	Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	11
1.3.2.	Aktive Rechnungsabgrenzung	11
1.4.	Eigenkapital	12
1.4.1.	Zweckgebundene Rücklage für Kostendeckung	12
1.5.	Rückstellungen	12
1.5.1.	Sonstige Rückstellungen	12
1.6.	Verbindlichkeiten	12
2.	Erläuterungen der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung	12
2.1.	Erläuterungen zur Bilanz	12
2.1.1.	Anlagevermögen.....	12
2.1.2.	Aktivierte Zinsen und ähnliche Aufwendungen.....	13
2.1.3.	Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	13
2.1.4.	Eigenkapital	13
2.1.5.	Rückstellungen	14
2.1.6.	Verbindlichkeiten	14
2.1.7.	Haftungsverhältnisse gemäß §199 UGB	15
2.1.8.	Finanzinstrumente	15
2.1.9.	Treuhandkonten.....	15
2.1.10.	Verpflichtungen aus der Nutzung von in der Bilanz nicht ausgewiesenen Sachanlagen	15
2.2.	Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung	15
3.	Sonstige Angaben	16
3.1.	Organe und Arbeitnehmer der Gesellschaft	16

3.2.	Ergebnisverwendung	16
3.3.	Geschäfte mit nahestehenden Personen	16
3.4.	Aufwendungen für den Abschlussprüfer	17
3.5.	Berichtspflichtige Vorgänge von besonderer Bedeutung	17
VI.	Beilagen	19
1.	Anlagenspiegel	19
2.	Gewinnrücklagenspiegel.....	20

I. Rechtliche Verhältnisse

<u>Firma:</u>	Gemeinnützige Bau- Wohnungs- u. Siedlungsgenossenschaft "Patria" registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung
<u>Errichtung/Gründung:</u>	Abschluss der Satzung am 20.11.1950 letzte Änderung der Satzung am 27.08.2024
<u>Rechtsform:</u>	Erwerbs- und Wirtschaftsgenossenschaft
<u>Firmenbuch:</u>	HG Wien, FN 94828d letzter Abruf vom 11.03.2025
<u>Sitz:</u>	Wien
<u>Geschäftsanschrift:</u>	1020 Wien, Bruno-Marek-Allee 23
<u>Geschäftsjahr:</u>	01.01.2024 bis 31.12.2024
<u>Gegenstand:</u>	Der Gegenstand der Erwerbs- und Wirtschaftsgenossenschaft ist laut Satzung <ol style="list-style-type: none">1. 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.

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 verminderte sich die Anzahl der Mitglieder von 556 auf 554 Mitglieder.

Es ist kein Geschäftsanteil zu zeichnen.

Die Höhe eines Geschäftsanteiles beträgt EUR 22,00.

Der Gesamtnennbetrag der Geschäftsanteile umfasst zum 31.12.2024
EUR 12.119,40

Organe:

Vorstand
Aufsichtsrat
Generalversammlung

Geschäftsführung:

Gemäß Abschnitt VII § 20 der Satzung besteht der Vorstand aus dem (der) Obmann (Obfrau), dem (der) Obmann Stellvertreter(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
------	------	-----	---------------------

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.

Prokuristen:

Name	seit	bis
------	------	-----

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:

Name	von
------	-----

Der Aufsichtsrat ist gemeinsam mit dem Vorstand im Geschäftsjahr zu vier Sitzungen am 21.03., am 25.06., am 27.08. und am 03.12. 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 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 27.08.2024 abgehalten. Es wurden dabei folgende Beschlüsse gefasst.

1. Beschlussfassung über den Prüfbericht Nr. 12.380 vom 13.12.2023 des österreichischen Verbandes gemeinnütziger Bauvereinigungen - Revisionsverband über die regelmäßige gesetzliche Prüfung des Geschäftsjahres 2022;
2. Endgültige Beschlussfassung über den Jahresabschluss, den Lagebericht und die Verwendung des Bilanzgewinnes für das Geschäftsjahres 2022;
3. Endgültige Entlastung des Vorstandes und des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2022;
4. Beschlussfassung über den Prüfbericht Nr. 12.479 vom 20.06.2024 des österreichischen Verbandes gemeinnütziger Bauvereinigungen - Revisionsverband über die regelmäßige gesetzliche Prüfung des Geschäftsjahres 2023;

5. Beschlussfassung über den Jahresabschluss, den Lagebericht und die Verwendung des Bilanzgewinnes für das Geschäftsjahres 2023
6. Beschlussfassung über die Entlastung des Vorstandes und des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2023
- 7.
8. Beschluss über die Änderung im §§20 und 26 der Satzung
- 9.

II. Steuerliche Verhältnisse

Betriebsfinanzamt: Finanzamt für Großbetriebe

Steuernummer: 09 600/0674

UID-Nummer: ATU59081415

Steuerliche

Vertretung: CONSULTATIO Steuerberatung GmbH & Co KG
Karl-Waldbrunner-Platz 1, 1210 Wien

Veranlagungen: Die Umsatzsteuer für 2022 wurde mit Bescheid vom 25.04.2024 festgesetzt. Ebenfalls mit 25.04.2024 wurde die Körperschaftsteuer 2022 erklärungsgemäß veranlagt. Am 09.01.2025 wurde die Umsatzsteuer für 2023 bescheidmäßig festgesetzt und die Körperschaftsteuer 2023 erklärungsgemäß veranlagt.

Rechtsmittel: Zum Bilanzstichtag waren keine Rechtsmittel anhängig.

III. Bilanz zum 31.12.2024

1. Aktiva

		31.12.2024	31.12.2023
	EUR	EUR	EUR
<u>A. ANLAGEVERMÖGEN</u>			
I. Sachanlagen			
1. unbebaute Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte	506.933,79		502.766,25
2. Wohngebäude	1.459.850,75		1.477.759,60
<i>davon Grundwerte</i>	49.259,39		49.619,75
3. unternehmenseigenes Miteigentum	811.168,83		893.490,71
<i>davon Grundwerte</i>	327.809,27		357.687,91
4. nicht abgerechnete Bauten	7.676.555,94		7.745.607,26
<i>davon Grundwerte</i>	1.101.352,20		1.101.352,20
5. Bauvorbereitungskosten	249.259,99		197.639,52
	<u>10.703.769,30</u>	<u>10.703.769,30</u>	<u>10.817.263,34</u>
<u>B. UMLAUFVERMÖGEN</u>			
I. Forderungen, Verrechnungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus dem Grundstücksverkehr	242.000,00		0,00
<i>davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr</i>	0,00		0,00
2. Forderungen aus der Hausbewirtschaftung	4.105,84		1.226,14
<i>davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr</i>	0,00		0,00
3. Verrechnung aus der Hausbewirtschaftung	36.436,39		70.335,13
<i>davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr</i>	33.927,82		67.177,00
4. sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände	1.746.280,01		1.659.895,84
<i>davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr</i>	0,00		0,00
	<u>2.028.822,24</u>		<u>1.731.457,11</u>
II. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	<u>1.533.068,32</u>	<u>3.561.890,56</u>	<u>2.065.956,08</u>
			<u>3.797.413,19</u>
<u>C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</u>			
1. aktive Rechnungsabgrenzung	4.995,00		4.500,00
2. Sonderposten gem. § 39 Abs. 28 WGG	144.127,79		146.024,43
		<u>149.122,79</u>	<u>150.524,43</u>
<u>SUMME AKTIVA</u>		<u>14.414.782,65</u>	<u>14.765.200,96</u>

2. Passiva

		31.12.2024	31.12.2023
	EUR	EUR	EUR
<u>A. EIGENKAPITAL</u>			
I. Gesamtnennbetrag der Geschäftsanteile	12.119,40		12.163,00
II. Gewinnrücklagen			
1. zweckgebundene Rücklage für Kostendeckung	728.838,87		633.267,48
2. satzungsmäßige Rücklage	482.756,30		482.576,30
3. andere Rücklagen (freie Rücklagen)	3.210.540,57		3.110.174,01
	<u>4.422.135,74</u>		<u>4.226.017,79</u>
III. Bilanzgewinn	402.647,82		100.546,56
davon Gewinnvortrag	<u>0,00</u>		<u>0,00</u>
		<u>4.836.902,96</u>	<u>4.338.727,35</u>
<u>B. RÜCKSTELLUNGEN</u>			
1. Steuerrückstellungen	2.237,00		131,44
2. Rückstellungen für Bautätigkeit	58.253,86		73.914,51
3. sonstige Rückstellungen	<u>16.598,00</u>		<u>21.752,00</u>
		<u>77.088,86</u>	<u>95.797,95</u>
<u>C. VERBINDLICHKEITEN</u>			
1. Darlehen zur Grundstücks- und Baukostenfinanzierung	6.885.001,48		7.077.528,73
davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr	159.129,28		152.333,77
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	6.725.872,20		6.925.194,96
2. Finanzierungsbeiträge der Wohnungswerber	1.656.692,75		1.679.702,70
davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr	0,00		0,00
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	1.656.692,75		1.679.702,70
3. Darlehen sonstiger Art	42.460,38		53.036,28
davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr	11.099,65		10.559,65
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	31.360,73		42.476,63
4. Verbindlichkeiten aus dem Grundstücksverkehr	0,00		597.761,52
davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr	0,00		597.761,52
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	0,00		0,00
5. Verbindlichkeiten aus Bauverträgen	0,00		446,35
davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr	0,00		446,35
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	0,00		0,00
6. Verbindlichkeiten aus der Hausbewirtschaftung	846.841,95		888.027,95
davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr	44.467,58		45.151,20
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	802.374,37		842.876,75
7. Verrechnung aus der Hausbewirtschaftung	7.147,67		6.572,86
davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr	7.147,67		6.572,86
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	0,00		0,00
8. Verbindlichkeiten aus der Betreuungstätigkeit	529,06		2.525,84
davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr	529,06		2.525,84
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	0,00		0,00
9. sonstige Verbindlichkeiten	62.117,54		25.073,43
davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr	62.117,54		25.073,43
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	0,00		0,00
davon Steuern	0,00		0,00
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit	<u>0,00</u>		<u>0,00</u>
		<u>9.500.790,83</u>	<u>10.330.675,66</u>
davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr	284.490,78		840.424,62
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	9.216.300,05		9.490.251,04
<u>SUMME PASSIVA</u>		<u>14.414.782,65</u>	<u>14.765.200,96</u>

IV. Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2024

		2024	2023
	EUR	EUR	EUR
1. Umsatzerlöse			
a) Mieten / Nutzungsentgelte	884.570,11		836.580,71
b) Verwohung der Finanzierungsbeiträge	16.040,01		16.169,99
c) aus der Betreuungstätigkeit	107.761,92		100.296,28
d) aus sonstigen Betriebsleistungen	260,00		390,00
e) aus dem Verkauf von Grundstücken	242.000,00		0,00
davon aus dem Verkauf von bebauten Grundstücken des Anlagevermögens			
aufgrund nachträglicher Übertragung in das Eigentum	242.000,00		0,00
f) übrige	148,80		245,80
		1.250.780,84	953.682,78
2. sonstige betriebliche Erträge			
a) Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	4.307,95		7,58
b) Erträge aus der Verrechnung Hausbewirtschaftung	92.930,78		13.267,84
c) übrige	4.815,04		55,70
		102.053,77	13.331,12
3. verrechenbare Kapitalkosten	-137.445,95	-137.445,95	-139.002,79
4. Instandhaltungskosten	-202.419,69	-202.419,69	-170.436,99
5. Personalaufwand			
a) Kosten der Organe	-6.000,00		-4.900,00
		-6.000,00	-4.900,00
6. Abschreibungen			
a) auf Sachanlagen	-103.556,34		-115.950,11
		-103.556,34	-115.950,11
7. Betriebskosten	-203.032,08	-203.032,08	-186.953,85
8. Aufwendungen aus dem Verkauf von Grundstücken	-65.488,26	-65.488,26	0,00
davon aus dem Verkauf von bebauten Grundstücken des Anlagevermögens			
aufgrund nachträglicher Übertragung in das Eigentum	-65.488,26		0,00
9. sonstige betriebliche Aufwendungen			
a) Aufwendungen aus der Verrechnung Hausbewirtschaftung	-76.923,78		-46.376,10
b) sonstiger Verwaltungsaufwand	-169.090,48		-157.630,88
c) übrige	-1.772,69		-4.680,00
		-247.786,95	-208.686,98
10. Zwischensumme aus Z1 - 9		387.105,34	141.083,18
11. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		113.858,84	44.654,02
12. Erträge aus dem Abgang von und der Zuschreibung zu Finanzanlagen und Wertpapieren des Umlaufvermögens		0,00	11.940,50
13. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		-596,04	-305,84
14. Zwischensumme aus Z11 bis 13		113.262,80	56.288,68
15. Ergebnis vor Steuern (Zwischensumme aus Z10 und Z14)		500.368,14	197.371,86
16. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		-2.148,93	-80,82
17. Ergebnis nach Steuern		498.219,21	197.291,04
18. Jahresüberschuss		498.219,21	197.291,04
19. Zuweisung zu Gewinnrücklagen		-95.571,39	-96.744,48
20. Bilanzgewinn		402.647,82	100.546,56

V. Anhang für das Geschäftsjahr 2024

1. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

1.1. Allgemeine Grundsätze

Der Jahresabschluss wurde nach den Vorschriften der §§ 189 ff des Unternehmensgesetzbuchs (UGB) unter Berücksichtigung des § 23 WGG und der dazu erlassenen Verordnung, sowie unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und 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 (gegebenenfalls) linear entsprechend dem Zugang des Bauvolumens, wobei als Aktivierungshöchstgrenze die Kosten laut Betriebsabrechnungsbogen eingehalten werden.

Neben der Vermietung insbesondere von Wohnungen, Geschäftslokalen, Abstellplätzen und Garagen veräußert die Genossenschaft solche Objekte regelmäßig im Rahmen der Geschäftstätigkeit nachträglich nach vorheriger Vermietung gemäß den entsprechenden gesetzlichen Regelungen. Die Genossenschaft verfolgt ein „duales Geschäftsmodell“ mit Immobilienvermietungen und Immobilienverkauf, wobei vorerst vermietete Immobilien aus dem Anlagevermögen in der Folge verkauft werden. Diese „Produkte“ sind im Sinne des § 189a Z 5 UGB zu qualifizieren und als Erlöse aus dem Verkauf als Umsatzerlöse darzustellen. Die Erlöse werden daher in der GuV im Posten 1.e (Umsatzerlöse aus dem Verkauf von Grundstücken) und die dazugehörigen Aufwendungen im Posten 8. (Aufwendungen aus dem Verkauf von Grundstücken) ausgewiesen.

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 EUR 1.000,00 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. Das Einfamilienhaus 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 zurückzahlbare Zuschüsse zur Herstellung von Wirtschaftsgütern des Anlagevermögens werden von den Herstellungskosten abgesetzt und nicht als Passivposten ausgewiesen. Im abgelaufenen Geschäftsjahr konnten EUR 0,00 Zuschüsse (Vorjahr: EUR 0,00) verzeichnet werden.

1.3. Umlaufvermögen

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.

1.3.2. Aktive Rechnungsabgrenzung

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

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

1.4. Eigenkapital

1.4.1. 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 eines Objektes ausgelaufen ist.

1.5. Rückstellungen

1.5.1. 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.

Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr, wurden mit einem Zinssatz von 3% (Vorjahr: keine) abgezinst.

1.6. 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.

2. Erläuterungen der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung

2.1. Erläuterungen zur Bilanz

2.1.1. Anlagevermögen

Die Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens und die Aufgliederung der Jahresabschreibung nach einzelnen Posten sind im VI.1. Anlagenspiegel (siehe Seite 19) als Beilage zum Anhang dargestellt.

2.1.2. Aktivierter Zinsen und ähnliche Aufwendungen

Im Abschlussjahr befanden sich keine Vermögenswerte in der Herstellungsphase. Es wurden daher keine (Vorjahr: EUR 0,00) Bankzinsen als Teil der Herstellungskosten aktiviert.

2.1.3. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Aufgliederung:

Bezeichnung der Forderung	Jahr	Gesamt	davon <1J	mehr als 5 J
1. Forderungen aus dem Grundstücksverkehr	Abschl. J.	242.000,00	242.000,00	0,00
	Vorjahr	0,00	0,00	0,00
2. Forderungen aus der Hausbewirtschaftung	Abschl. J.	4.105,84	4.105,84	0,00
	Vorjahr	1.226,14	1.226,14	0,00
3. Verrechnung aus der Hausbewirtschaftung	Abschl. J.	36.436,39	2.508,57	33.927,82
	Vorjahr	70.335,13	3.158,13	67.177,00
4. sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände	Abschl. J.	1.746.280,01	1.746.280,01	0,00
	Vorjahr	1.659.895,84	1.659.895,84	0,00
	Abschl. J.	2.028.822,24	1.994.894,42	33.927,82
	Vorjahr	1.731.457,11	1.664.280,11	67.177,00

In den sonstigen Forderungen und Vermögensgegenständen ist eine Darlehensforderung mit einem Nominale in Höhe von EUR 1.700.000,00 (Vorjahr EUR 1.500.000,00) enthalten.

Die Wertberichtigungen auf Forderungen haben sich wie folgt entwickelt:

Wertberichtigungen	31.12.2024	31.12.2023
Forderungen aus der Hausbewirtschaftung	0,00	-2.056,25
Verrechnungen aus der Hausbewirtschaftung	-7.084,85	-7.084,85
	-7.084,85	-9.141,10

2.1.4. Eigenkapital

	Stand 31.12.2024
Gesamtnennbetrag der Geschäftsanteile	12.119,40
zweckgebundene Rücklage für Kostendeckung	728.838,87
satzungsmäßige Rücklagen	482.756,30
andere Rücklagen	3.210.540,57
Bilanzgewinn	402.647,82
	4.836.902,96

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.

Die Haftsummen betrugen per 31.12.2024 EUR 24.985,60 (Vorjahr: EUR 25.072,00).

	Mitglieder	Geschäftsanteile	Geschäftsguthaben EUR
Stand per 31.12.2023	556	556	12.163,00
Zugang	8	8	176,00
Austritte	-10	-10	-219,60
Stand per 31.12.2024	554	554	12.119,40

2.1.5. Rückstellungen

Zusammensetzung und Entwicklung der Rückstellungen:

	Stand 01.01.2024 EUR	Verwendung EUR	Auflösung EUR	Umbuchung EUR	Zuweisung EUR	Stand 31.12.2024 EUR
<u>Steuerrückstellung</u>	131,44	-43,37	-8,07	0,00	2.157,00	2.237,00
	131,44	-43,37	-8,07	0,00	2.157,00	2.237,00
<u>Rückstellungen für Verpflichtung a.d. Bautätigkeit</u>						
Umweltschutzzrückstellungen	73.914,51	-15.660,65	0,00	0,00	0,00	58.253,86
	73.914,51	-15.660,65	0,00	0,00	0,00	58.253,86
<u>sonstige Rückstellungen</u>						
Rückstellungen für Prüfungskosten	16.302,00	-12.304,31	-3.997,69	0,00	12.944,00	12.944,00
Rückstellungen für Rechtsberatung	1.350,00	0,00	0,00	0,00	2.304,00	3.654,00
Rückstellungen Sonstige	4.100,00	-4.100,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	21.752,00	-16.404,31	-3.997,69	0,00	15.248,00	16.598,00
	95.797,95	-32.108,33	-4.005,76	0,00	17.405,00	77.088,86

2.1.6. Verbindlichkeiten

Bezeichnung der Verbindlichkeit	Jahr	Gesamt	davon <1J	davon 2-5J	mehr als 5 J
1. Darlehen zur Grundstücks- und Baukostenfinanzierung	Abschl. J.	6.885.001,48	159.129,28	671.121,26	6.054.750,94
	Vorjahr	7.077.528,73	152.333,77	642.881,92	6.282.313,04
2. Finanzierungsbeiträge der Wohnungswerber	Abschl. J.	1.656.692,75	0,00	0,00	1.656.692,75
	Vorjahr	1.679.702,70	0,00	0,00	1.679.702,70
3. Darlehen sonstiger Art	Abschl. J.	42.460,38	11.099,65	31.360,73	0,00
	Vorjahr	53.036,28	10.559,65	42.476,63	0,00
4. Verbindlichkeiten aus dem Grundstücksverkehr	Abschl. J.	0,00	0,00	0,00	0,00
	Vorjahr	597.761,52	597.761,52	0,00	0,00
5. Verbindlichkeiten aus Bauverträgen	Abschl. J.	0,00	0,00	0,00	0,00
	Vorjahr	446,35	446,35	0,00	0,00
6. Verbindlichkeiten aus der Hausbewirtschaftung	Abschl. J.	846.841,95	44.467,58	0,00	802.374,37
	Vorjahr	888.027,95	45.151,20	0,00	842.876,75
7. Verrechnung aus der Hausbewirtschaftung	Abschl. J.	7.147,67	7.147,67	0,00	0,00
	Vorjahr	6.572,86	6.572,86	0,00	0,00
8. Verbindlichkeiten aus der Betreuungstätigkeit	Abschl. J.	529,06	529,06	0,00	0,00
	Vorjahr	2.525,84	2.525,84	0,00	0,00
9. sonstige Verbindlichkeiten	Abschl. J.	62.117,54	62.117,54	0,00	0,00
	Vorjahr	25.073,43	25.073,43	0,00	0,00
	Abschl. J.	9.500.790,83	284.490,78	702.481,99	8.513.818,06
	Vorjahr	10.330.675,66	840.424,62	685.358,55	8.804.892,49

	Betrag in EUR
Darlehen zur Grundstücks- und Baukostenfinanzierung	PFANDRECHT 6.885.001,48
Darlehen sonstiger Art	PFANDRECHT 42.460,38
gesamt laufendes Jahr	6.927.461,86
gesamt Vorjahr	7.130.565,01

2.1.7. Haftungsverhältnisse gemäß §199 UGB

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.

2.1.8. Finanzinstrumente

Derivative Finanzinstrumente wurden nicht verwendet.

2.1.9. Treuhandkonten

Neben den ausgewiesenen Guthaben bei Kreditinstituten verfügt das Unternehmen über treuhändig gehaltene Bankguthaben iHv EUR 1.457.187,45 (Vorjahr: EUR 1.380.010,78). Weiters werden die einbezahlten Kautionen der Mieter iHv EUR 167.308,23 (Vorjahr: EUR 163.836,53) treuhändig verwaltet.

2.1.10. Verpflichtungen aus der Nutzung von in der Bilanz nicht ausgewiesenen Sachanlagen

Zusammensetzung:

	des folgenden Geschäftsjahres EUR	der folgenden fünf Geschäftsjahre EUR
Baurechtszins div. Objekt	12.156,42	60.782,10
	12.156,42	60.782,10

2.2. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren erstellt.

3. Sonstige Angaben

3.1. Organe und Arbeitnehmer der Gesellschaft

Im Geschäftsjahr waren folgende Personen als Vorstände tätig:

Im Geschäftsjahr waren folgende Personen als Aufsichtsräte tätig:

Name	Funktion
	Vorsitzender
	Stellvertreterin des Vorsitzenden
	Mitglied
	Mitglied

Die Aufwandsvergütungen der Vorstandsmitglieder belaufen sich im Geschäftsjahr auf EUR 4.250,00 (Vorjahr: EUR 3.450,00).

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

Die Genossenschaft beschäftigt keine Angestellten. Sie wird aufgrund eines Betreuungsvertrages durch die Österreichisches Volkswohnungswerk, Gemeinnützige Gesellschaft mit beschränkter Haftung betreut.

3.2. Ergebnisverwendung

Die Ergebnisverwendung wird von der Generalversammlung beschlossen. Die Generalversammlung möge beschließen, dass der Bilanzgewinn iHv EUR 402.647,82 (Vorjahr: EUR 100.546,56) wie folgt zu verteilen ist:

Zuführung zur satzungsmäßigen Rücklage (Beitrittsgebühren 2024)	EUR	105,00
Zuführung zur freien Rücklage	EUR	402.542,82
Bilanzgewinn 2024	EUR	<u>402.647,82</u>

3.3. Geschäfte mit nahestehenden Personen

Im Berichtsjahr sowie im Vorjahr wurden keine Geschäfte mit nahestehenden Personen gem. § 238 UGB getätigt.

3.4. Aufwendungen für den Abschlussprüfer

Das auf das Geschäftsjahr entfallende Honorar für die Prüfung des Jahresabschlusses und der Gebarung wurde 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.

Für die Aufwendungen für die Abschlussprüfung wurde die Dotierung einer Rückstellung iHv EUR 12.944,00 (Vorjahr: EUR 16.302,00) vorgenommen. Zudem fielen im Geschäftsjahr 2024 bereits EUR 772,20 (Vorjahr: EUR 777,60) an Akontierungen für die Abschlussprüfung und die Gebarungsprüfung betreffend das Jahr 2024 an.

3.5. Berichtspflichtige Vorgänge von besonderer Bedeutung

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

Wien, 23.05.2025

Der Vorstand
Gemeinnützige Bau- Wohnungs- und Siedlungsgenossenschaft "Patria"
registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung

VI. Beilagen

1. Anlagenspiegel

Entwicklung des Anlagevermögens für das Geschäftsjahr vom 1. Jänner 2024 bis 31. Dezember 2024

A. ANLAGEVERMÖGEN		Anschaffungskosten/ Herstellungskosten						kumulierte Abschreibungen							Buchwert	Buchwert
		Stand	Zugänge	davon	Abgänge	Umbuchungen	Stand	Stand	Abschreibungen	Zuschreibungen	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	Stand	Stand	Stand
		01.01.2024		Zinsen			31.12.2024	01.01.2024						31.12.2024	01.01.2024	31.12.2024
		EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
I. SACHANLAGEN																
1. unbebaute Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte	GK	502.766,25	4.167,54	0,00	0,00	0,00	506.933,79	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	502.766,25	506.933,79
2. Wohngebäude	GK	53.384,88	0,00	0,00	0,00	0,00	53.384,88	3.764,13	361,36	0,00	0,00	0,00	0,00	4.125,49	49.620,75	49.259,39
	BK	1.817.155,16	0,00	0,00	0,00	0,00	1.817.155,16	389.016,31	17.547,49	0,00	0,00	0,00	0,00	406.563,80	1.428.138,85	1.410.591,36
3. unternehmenseigenes Miteigentum	GK	357.687,91	0,00	0,00	29.878,64	0,00	327.809,27	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	357.687,91	327.809,27
	BK	1.225.536,06	0,00	0,00	60.016,22	0,00	1.165.519,84	689.733,26	16.833,62	0,00	0,00	24.406,60	0,00	682.160,28	535.802,80	483.359,56
4. nicht abgerechnete Bauten	GK	1.101.352,20	0,00	0,00	0,00	0,00	1.101.352,20	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.101.352,20	1.101.352,20
	BK	6.879.526,10	0,00	0,00	237,45	0,00	6.879.288,65	235.271,04	68.813,87	0,00	0,00	0,00	0,00	304.084,91	6.644.255,06	6.575.203,74
5. Bauvorbereitungskosten	BK	197.639,52	51.620,47	0,00	0,00	0,00	249.259,99	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	197.639,52	249.259,99
SUMME ANLAGENSPIEGEL		12.135.048,08	55.788,01	0,00	90.132,31	0,00	12.100.703,78	1.317.784,74	103.556,34	0,00	0,00	24.406,60	0,00	1.396.934,48	10.817.263,34	10.703.769,30

2. Gewinnrücklagenspiegel

Gewinnrücklagenspiegel zum 31.12.2024 gemäß § 10 Abs 6 WGG iVm § 222 Abs 2 UGB

Posten	Stand 01.01.2024		erfolgsneutrale Umbuchungen	Zwischensumme	Zuweisung zweckgebundene		Auflösung zweckgebundene			Summe Rücklagen- bewegungen	erfolgswirk- same Bewegungen außerhalb	Stand 31.12.2024
					Zuweisung Mehrtilgung	Auflösung Mindertilgung	Zuweisung Mindertilgung	Auflösung Mehrtilgung / Mehrverwohnung	Auflösung abgegangene Anlagen			
Gewinnrücklagen												
1. zweckgebundene Rücklage für Kostendeckung: (+) Mehrtilgung/(-) Mindertilgung												
Mehrtilgung	+588.877,36		+0,00	+588.877,36	+107.553,23	+0,00	+0,00	-10.324,92	+0,00	+97.228,31	+0,00	+686.105,67
Vorjahr	+490.780,16		+0,00	+490.780,16	+105.900,55	-108,55	+0,00	-7.693,80	+0,00	+98.097,20	+0,00	+588.877,36
Mindertilgung	+0,00		+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00
Vorjahr	-304,20		+0,00	-304,20	+0,00	+304,20	+0,00	+0,00	+0,00	+304,20	+0,00	+0,00
Mehrverwohnung	+44.390,12		+0,00	+44.390,12	+0,00	+0,00	+0,00	-1.656,92	+0,00	-1.656,92	+0,00	+42.733,20
Vorjahr	+46.047,04		+0,00	+46.047,04	+0,00	+0,00	+0,00	-1.656,92	+0,00	-1.656,92	+0,00	+44.390,12
Zwischensumme	+633.267,48		+0,00	+633.267,48	+107.553,23	+0,00	+0,00	-11.981,84	+0,00	+95.571,39	+0,00	+728.838,87
Vorjahr	+536.523,00		+0,00	+536.523,00	+105.900,55	+194,65	+0,00	-9.350,72	+0,00	+96.744,48	+0,00	+633.267,48
2. satzungsmäßige Rücklage	+482.576,30		+180,00	+482.756,30	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+482.756,30
Vorjahr	+482.141,30		+435,00	+482.576,30	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+482.576,30
3. andere Rücklagen												
a) freie Rücklage	+3.110.174,01	(1)	+100.366,56	+3.210.540,57	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+3.210.540,57
Vorjahr	+2.991.724,15	(1)	+118.449,86	+3.110.174,01	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+3.110.174,01
Zwischensumme	+3.110.174,01		+100.366,56	+3.210.540,57	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+3.210.540,57
Vorjahr	+2.991.724,15		+118.449,86	+3.110.174,01	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+3.110.174,01
Summe Gewinnrücklagen	+4.226.017,79		+100.546,56	+4.326.564,35	+107.553,23	+0,00	+0,00	-11.981,84	+0,00	+95.571,39	+0,00	+4.422.135,74
Vorjahr	+4.010.388,45		+118.884,86	+4.129.273,31	+105.900,55	+194,65	+0,00	-9.350,72	+0,00	+96.744,48	+0,00	+4.226.017,79
					Zuweisung (+) / Auflösung (-) Gewinnrücklagen laut Gewinn- und Verlustrechnung					+95.571,39	+0,00	+95.571,39
									Vorjahr	+96.744,48	+0,00	+96.744,48
Bilanzgewinn	+100.546,56	(1)	-100.546,56	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+402.647,82	+402.647,82
Vorjahr	+118.884,86	(1)	-118.884,86	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+100.546,56	+100.546,56

Wien, 23.05.2025

Der Vorstand
Gemeinnützige Bau- Wohnungs- und Siedlungsgenossenschaft "Patria"
registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung

|

Bestätigungsvermerk

Bericht zum Jahresabschluss

Prüfungsurteil

Ich habe den Jahresabschluss der Gemeinnützige Bau- Wohnungs- und Siedlungsgenossenschaft "Patria" registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung, Wien, bestehend aus der Bilanz zum 31.12.2024, der Gewinn- und Verlustrechnung für das an diesem Stichtag endende Geschäftsjahr und dem Anhang, geprüft.

Nach meiner Beurteilung entspricht der beigefügte Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften und vermittelt ein möglichst getreues Bild der Vermögens- und Finanzlage zum 31.12.2024 sowie der Ertragslage der Genossenschaft für das an diesem Stichtag endende Geschäftsjahr in Übereinstimmung mit den österreichischen unternehmensrechtlichen Vorschriften und § 23 Abs 2 und 4 WGG.

Grundlage für das Prüfungsurteil

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

Verantwortlichkeiten der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrat für den Jahresabschluss

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses und dafür, dass dieser in Übereinstimmung mit den österreichischen unternehmensrechtlichen Vorschriften und § 23 Abs 2 und 4 WGG ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie als notwendig erachten, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist.

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

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

Verantwortlichkeiten des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses

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

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

Darüber hinaus gilt:

- Ich identifiziere und beurteile die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen im Abschluss, plane Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken, führe sie durch und erlange Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für mein Prüfungsurteil zu dienen.

Das Risiko, dass aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als ein aus Irrtümern resultierendes, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen oder das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.

- Ich gewinne ein Verständnis von dem für die Abschlussprüfung relevanten internen Kontrollsystem, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit des internen Kontrollsystems der Genossenschaft abzugeben.
- Ich beurteile die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte in der Rechnungslegung und damit zusammenhängende Angaben.
- Ich ziehe Schlussfolgerungen über die Angemessenheit der Anwendung des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit durch die gesetzlichen Vertreter sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die erhebliche Zweifel an der Fähigkeit der Genossenschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls ich die Schlussfolgerung ziehe, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, bin ich verpflichtet, in meinem Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, mein Prüfungsurteil zu modifizieren. Ich ziehe meine Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum meines Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch die Abkehr der Genossenschaft von der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zur Folge haben.
- Ich beurteile die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse in einer Weise wiedergibt, dass ein möglichst getreues Bild erreicht wird.

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

Bericht zum Lagebericht

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

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

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

Urteil

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

Erklärung

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

Wien, 20.08.2025