



Erfurt - Süd eG

Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft Erfurt-Süd eG
Viktor-Scheffel-Straße 4
99096 Erfurt

Jahresabschluss
zum 31. Dezember 2022

erstellt von

Domus AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Regierungsstraße 58
99084 Erfurt

Inhaltsverzeichnis

HANDELSBILANZ SOWIE GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Bilanz zum 31.12.2022	Seite 3
Gewinn- und Verlustrechnung vom 01.01.2022 bis 31.12.2022	Seite 5

ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2022

A	Allgemeine Angaben	Seite 6
B	Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	Seite 6
C	Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung	Seite 7
D	Sonstige Angaben	Seite 8
E	Nachtragsbericht	Seite 9
F	Ergebnisverwendung	Seite 9

ANLAGEN	Seite 10
---------	----------

Bilanz zum 31.12.2022

AKTIVA

A. Anlagenvermögen

	EUR	Geschäftsjahr	Vorjahr
		EUR	EUR
I. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	6.218.736,47		6.177.004,47
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	40,94		61,39
3. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	3.439,00		4.387,00
4. Anlagen im Bau	0,00		6.836,50
		6.222.216,41	6.181.452,86
Summe Anlagenvermögen		6.222.216,41	6.181.452,86

B. Umlaufvermögen

	EUR	Geschäftsjahr	Vorjahr
		EUR	EUR
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. unfertige Leistungen		156.347,09	152.908,48
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	245,76		0,00
2. sonstige Vermögensgegenstände	2.163,47		835,34
		2.409,23	835,34
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
1. Schecks, Kassenbestand, Bundesbank- und Postgiroguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten	334.380,50		347.479,86
2. Bausparguthaben	865.350,39		704.175,20
		1.199.730,89	1.051.655,06
Summe Umlaufvermögen		1.358.487,21	1.205.398,88

C. Rechnungsabgrenzungsposten

Geschäftsjahr	Vorjahr
EUR	EUR
2.285,31	2.285,34

Bilanzsumme

7.582.988,93	7.389.137,08
---------------------	---------------------

PASSIVA

A. Eigenkapital

	EUR	Geschäftsjahr	Vorjahr
		EUR	EUR
I. Geschäftsguthaben			
1. der verbleibenden Mitglieder	156.160,00		158.560,00
2. der ausscheidenden Mitglieder	5.600,00		7.200,00
II. Kapitalrücklage		161.760,00	165.760,00
III. Ergebn isrücklagen			
1. Sonderrücklage § 27 Abs. 2 DMBilG - Ergebn isrücklage	1.475.745,14		1.475.745,14
2. gesetzliche Rücklage	715.724,48		689.096,05
3. andere Ergebn isrücklagen	745.645,91		550.073,83
		2.937.115,53	2.714.915,02
IV. Bilanzgewinn		239.655,86	195.572,08
Summe Eigenkapital		3.351.573,98	3.089.089,69

B. Rückstellung

	EUR	Geschäftsjahr	Vorjahr
		EUR	EUR
1. sonstige Rückstellungen		17.250,00	15.200,00

C. Verbindlichkeiten

	EUR	Geschäftsjahr	Vorjahr
		EUR	EUR
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	4.050.000,00		4.050.000,00
2. erhaltene Auszahlung	153.303,20		153.211,20
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	8.046,66		79.318,50
4. sonstige Verbindlichkeiten	2.815,09		2.317,69
		4.214.164,95	4.284.847,39
Bilanzsumme		<u>7.582.988,93</u>	7.389.137,08

Gewinn- und Verlustrechnung vom 01.01.2022 bis 31.12.2022

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung		1.091.690,35	1.069.970,70
2. Erhöhung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen oder unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		3.438,61	1.014,13
3. Gesamtleistung		1.095.128,96	1.070.984,83
4. sonstige betriebliche Erträge			
a) Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	830,20		671,20
b) übrige sonstige betriebliche Erträge	3.833,13		3.915,87
		4.663,33	4.587,07
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		331.020,01	336.406,23
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	90.577,70		113.132,26
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	20.486,22		27.294,74
		111.063,92	140.427,00
7. Abschreibungen			
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		250.225,68	246.719,88
8. sonstige betriebliche Aufwendungen			
a) Raumkosten	1.632,34		1.838,63
b) Versicherungen, Beiträge und Abgaben	2.936,78		2.751,77
c) Reparaturen und Instandhaltungen	392,93		332,33
d) Fahrzeugkosten	1.317,80		1.339,35
e) Werbe- und Reisekosten	933,40		10,10
f) verschiedene betriebliche Kosten	37.903,93		31.224,48
g) Verluste aus Wertminderungen von Gegenständen des Umlaufvermögens und Einstellung in die Wertberichtigung zu Forderungen	0,00		944,90
h) übrige und sonstige betriebliche Aufwendungen	0,00		252,88
		45.117,18	38.694,44
9. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		3.783,87	3.167,12
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		79.350,85	78.675,00
11. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		0,00	0,07-
12. Ergebnis nach Steuern		286.798,52	237.816,54
13. sonstige Steuern		20.514,23	20.514,23
14. Jahresüberschuss		266.284,29	217.302,31
15. Einstellungen in Ergebnisrücklagen			
a) in die gesetzliche Rücklage		26.628,43	21.730,23
16. Bilanzgewinn		239.655,86	195.572,08

Anhang Jahresabschluss 2022

A. ALLGEMEINE ANGABEN

Die Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft Erfurt-Süd eG hat ihren Sitz in Erfurt und ist eingetragen in das Genossenschaftsregister des Amtsgerichtes Jena unter der Nummer GnR 100 225.

Der Jahresabschluss 2022 ist nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches, des Genossenschaftsgesetzes und der Satzung aufgestellt.

Der Abschluss umfasst die Bilanz, die Gewinn- und Verlustrechnung und den Anhang (einschließlich Anlagespiegel, Verbindlichkeitsspiegel). Die Gewinn- und Verlustrechnung wird nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

Das Formblatt für die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen wurde in der jeweils gültigen Fassung beachtet.

B. BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

Das **Sachanlagevermögen** wurde zu Anschaffungs- und Herstellungskosten, dem niedrigeren beizulegenden Wert bzw. dem Erinnerungswert am Bilanzstichtag bewertet, abnutzbares Anlagevermögen vermindert um planmäßige lineare Abschreibungen entsprechend der voraussichtlichen Nutzungsdauer.

Für die Wohnbauten wurden die Abschreibungen nach der Restnutzungsdauer in Ansatz gebracht. Die Abschreibungen auf nachträgliche Anschaffungs- und Herstellungskosten wurden so bemessen, als wären sie zu Beginn des Jahres ausgewendet worden.

Als betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer wurden für

Wohngebäude	40 und 50 Jahre
Geschäfts- und andere Bauten	25 Jahre
Außenanlagen	9 bis 19 Jahre
Betriebsvorrichtungen	10 und 25 Jahre
Betriebs- Geschäftsausstattung	3 und 13 Jahre zugrunde gelegt

Unfertige Leistungen wurden in Höhe der Anschaffungskosten bewertet. Wertberichtigung auf Grund von Wohnungsleerständen wurden vorgenommen.

Die **Forderungen** und **sonstigen Vermögensgegenstände** wurden zum Nennwert ausgewiesen.

Die **Guthaben bei Kreditinstituten** sind zu ihren Nennwerten aktiviert.

Die **Sonstigen Rückstellungen** wurden nach vernünftigen kaufmännischer Beurteilung in Höhe des Erfüllungsbetrages angesetzt und berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewisse Verbindlichkeiten.

Die **Verbindlichkeiten** sind zum Erfüllungsbetrag bilanziert (§ 253 Abs. 1 HGB).

C. ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ UND ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Bilanz

- Entwicklung des Anlagevermögens
Die Zusammensetzung und Entwicklung des Anlagevermögens ergibt sich aus dem Anlagespiegel laut Anlage 1.
- Unter den **Unfertigen Leistungen** werden die noch nicht abgerechneten Betriebskosten des Zeitraumes 01.01. bis 31.12.2022 in Höhe von 156.347,09 € ausgewiesen (Vorjahr: 152.908,48 €).
- Forderungen** mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr bestehen nicht.
- Die **Geschäftsguthaben** haben sich wie folgt entwickelt:

Geschäftsguthaben	Bestand am Ende des Vorjahres EUR	Zugang während des Geschäftsjahres EUR	Abgang im Geschäftsjahr EUR	Bestand am Ende des Geschäftsjahres EUR
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	7.200,00	5.600,00	7.200,00	5.600,00
der verbleibenden Mitglieder	158.560,00	3.200,00	5.600,00	156.160,00

5. Rücklagenspiegel:

Geschäftsguthaben	Bestand am Ende des Vorjahres EUR	Einstellung während des Geschäftsjahres EUR	Entnahme für das Geschäftsjahr EUR	Bestand am Ende des Geschäftsjahres EUR
Kapitalrücklage	12.842,59	200,00	00,00	13.042,59

Ergebnisrücklagen	Bestand am Ende des Vorjahres EUR	Einstellung aus dem Bilanzgewinn des Vorjahres EUR	Einstellung aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres EUR	Entnahme für das Vorjahr EUR	Bestand am Ende des Geschäftsjahres EUR
Sonderrücklage § 27 Abs. 2 DMBilG	1.475.745,14	0,00	0,00	0,00	1.475.745,14
Gesetzliche Rücklage	689.096,05	0,00	26.628,43	0,00	715.724,48
Andere Gewinnrücklage	550.073,83	195.572,08	0,00	0,00	745.645,91

6. Es bestehen **Sonstige Rückstellungen** mit einem nicht unerheblichen Umfang für:

Aufstellung Jahresabschluss 2022	4.450,00 €
Prüfungskosten 2022	6.000,00 €
Aufbewahrung Geschäftsunterlagen	2.800,00 €
Erstellung BK-Abrechnung	4.000,00 €

7. Die Fristigkeiten der **Verbindlichkeiten** sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte ergeben sich aus dem Verbindlichkeitsspiegel laut Anlage 2.
Nicht erfasste finanzielle Verpflichtungen, die für die Beurteilung der Finanzlage von Bedeutung sind, bestanden zum Bilanzstichtag nicht.

8. Sonstige Verbindlichkeiten

In den sonstigen Verbindlichkeiten sind Verbindlichkeiten aus Steuern i. H. v. EUR 2.281,59 enthalten.

9. Gewinn- und Verlustrechnung

In den Posten der GuV sind keine wesentlichen außerordentlichen oder periodenfremden Aufwendungen und Erträge enthalten.

D. SONSTIGE ANGABEN

1. Es bestanden keinerlei Haftungsverhältnisse.
2. Die Genossenschaft besitzt keine Kapitalanteile im Sinne des § 271 Abs. 1 HGB an anderen Unternehmen.
3. Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	0	0
Technische Mitarbeiter	0	1
Vorstand	2	2

4. Mitgliederbewegung

Stand am 31.12.2021	200 Mitglieder mit 991 Anteilen
Zugänge	4 Mitglieder
Abgänge	7 Mitglieder
Stand am 31.12.2022	197 Mitglieder mit 976 Anteilen

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich um 2.400,00 € verringert.

5. Satzungsgemäß wurden 10 % des Jahresüberschusses (26.628,43 €) des Geschäftsjahres 2022 in die Gesetzliche Rücklage eingestellt.

6. Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:

Verband Thüringer Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e.V.
Regierungsstraße 58
99084 Erfurt

7. Mitglieder des Aufsichtsrates

Volker Winkler	Vorsitzender
Cornelia Herholz	Stellvertreterin
Ines Heß	Schriftführerin
Bernd Sprenger	
Uwe Zaubitzer	

8. Mitglieder des Vorstandes

Jens Schenk	(hauptamtlich)
Maximilian Büttner	(hauptamtlich) ab 01.06.2022
Hartmut Bodenstein	(nebenamtlich) bis 30.06.2022
Torsten Roloff	(nebenamtlich) bis 30.06.2022
Kornelia Huck	(nebenamtlich)

E. NACHTRAGSBERICHT

Nach Abschluss des Geschäftsjahres 2022 sind keine Vorgänge von besonderer Bedeutung eingetreten.

F. ERGEBNISVERWENDUNG

Das Geschäftsjahr 2022 schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 266.284,29 € ab. Gemäß § 40 der Satzung wurden bei Aufstellung des Jahresabschlusses 26.628,43 € in die gesetzliche Rücklage eingestellt. Der Mitgliederversammlung wird vorgeschlagen, den Bilanzgewinn in Höhe von EUR 239.655,86 in die anderen Ergebnissrücklagen einzustellen.

Erfurt, den 12.05.2023

Anlagen

Anlage 1 - ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS ZUM 31. DEZEMBER 2022

	Anschaffungs- oder Herstellungskosten					Kumulierte Abschreibungen				Buchwert	
	Vortrag				Stand	Vortrag			Stand		
	01.01.22 EUR	Zugänge EUR	Umbuchungen EUR	Abgänge EUR	31.12.22 EUR	01.01.22 EUR	Abschreibungen d. Geschäftsjahres EUR	Abgänge EUR	31.12.22 EUR	31.12.22 EUR	31.12.21 EUR
I. Immaterielle Vermögensgegenstände											
1. Software	238,00	0,00	0,00	0,00	238,00	238,00	0,00	0,00	238,00	0,00	0,00
II. Sachanlagevermögen											
1. Grundstücke mit Wohnbauten	11.202.284,04	289.737,51	0,00	0,00	11.492.021,55	5.025.279,57	248.005,51	0,00	5.273.285,08	6.218.736,47	6.177.004,47
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	511,29	0,00	0,00	0,00	511,29	449,90	20,45	0,00	470,35	40,94	61,39
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	113.074,38	1.251,72	0,00	0,00	114.326,10	108.687,38	2.199,72	0,00	110.887,10	3.439,00	4.387,00
	11.315.869,71	290.989,23	0,00	0,00	11.606.858,94	5.134.416,85	250.225,68	0,00	5.384.642,53	6.222.216,41	6.181.452,86
	11.316.107,71	290.989,23	0,00	0,00	11.607.096,94	5.134.654,85	250.225,68	0,00	5.384.880,53	6.222.216,41	6.181.452,86

Anlage 2 - VERBINDLICHKEITSSPIEGEL ZUM 31. DEZEMBER 2022

Verbindlichkeiten	insgesamt	davon mit einer Restlaufzeit			gesichert	Art der Sicherung
		bis 1 Jahr	zwischen 1 und 5 Jahren	über 5 Jahre		
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten (im Vorjahr)	4.050.000,00 (4.050.000,00)	0,00 (0,00)	500.000,00 (0,00)	3.550.000,00 (4.050.000,00)	4.050.000,00 (4.050.000,00)	Buchgrundschuld
Erhaltene Anzahlungen (im Vorjahr)	153.303,20 (153.211,20)	153.303,20 (153.211,20)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten aus Vermietung (im Vorjahr)	00,00 (185,56)	00,00 (185,56)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (im Vorjahr)	8.046,66 (79.132,94)	8.046,66 (79.132,94)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Sonstige Verbindlichkeiten (im Vorjahr)	2.815,09 (2.317,69)	2.815,09 (2.317,69)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten gesamt	4.214.164,95 (4.284.847,39)	164.164,95 (234.847,39)	500.000,00 (0,00)	3.550.000,00 (4.050.000,00)	4.050.000,00 (4.050.000,00)	Buchgrundschuld