



Erfurt - Süd eG

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

Jahresabschluss
zum 31. Dezember 2020

erstellt von

Domus AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Regierungsstraße 58
99084 Erfurt

IMPRESSUM

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

Telefon: 0361 346 05 07
info@gwg-erfurt-sued.de
www.gwg-erfurt-sued.de

Amtsgericht Jena GnR 100 225
Steuernummer 151/136/04007

Inhaltsverzeichnis

HANDELSBILANZ SOWIE GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Bilanz zum 31.12.2020	Seite 3
Gewinn- und Verlustrechnung vom 01.01.2020 bis 31.12.2020	Seite 5

ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2020

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 31.12.2020

AKTIVA

A. Anlagenvermögen

	EUR	Geschäftsjahr	Vorjahr
		EUR	EUR
I. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	6.113.121,47		5.974.905,47
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	81,84		102,29
3. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	5.891,00		7.396,00
4. Anlagen im Bau	6.836,50		72.724,51
		6.125.930,81	6.055.128,27
Summe Anlagenvermögen		6.125.930,81	6.055.128,27

B. Umlaufvermögen

	EUR	Geschäftsjahr	Vorjahr
		EUR	EUR
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. unfertige Leistungen		151.894,35	146.697,47
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	1.419,97		1.429,53
2. sonstige Vermögensgegenstände	998,80		798,59
		2.418,77	2.228,12
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
1. Schecks, Kassenbestand, Bundesbank- und Postgiroguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten	298.885,54		385.319,68
2. Bausparguthaben	543.454,10		383.189,18
		842.339,64	768.508,86
Summe Umlaufvermögen		996.652,76	917.434,45

C. Rechnungsabgrenzungsposten

Geschäftsjahr	Vorjahr
EUR	EUR
2.285,34	2.252,17

Bilanzsumme

7.124.868,91	6.974.814,89
---------------------	---------------------

PASSIVA

A. Eigenkapital

	EUR	Geschäftsjahr	Vorjahr
		EUR	EUR
I. Geschäftsguthaben		165.120,00	162.880,00
II. Kapitalrücklage		12.392,59	12.092,59
III. Ergebnizrücklagen			
1. Sonderrücklage § 27 Abs. 2 DMBilG - Ergebnizrücklage	1.475.745,14		1.475.745,14
2. gesetzliche Rücklage	667.365,82		655.086,60
3. andere Ergebnizrücklagen	439.560,87		372.526,34
		2.582.671,83	2.503.358,08
IV. Bilanzgewinn		110.512,96	67.034,53
Summe Eigenkapital		2.870.697,38	2.745.365,20

B. Rückstellung

	Geschäftsjahr	Vorjahr
	EUR	EUR
1. sonstige Rückstellungen	15.400,00	20.900,00

C. Verbindlichkeiten

	EUR	Geschäftsjahr	Vorjahr
		EUR	EUR
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	4.050.000,00		4.050.000,00
2. erhaltene Auszahlung	153.211,20		146.236,14
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	650,12		2.734,45
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	39.150,64		6.597,68
5. sonstige Verbindlichkeiten	2.734,63		4.207.936,51
- davon aus Steuern EUR 1.934,63 (EUR 2.502,24)			
		4.238.771,53	4.207.936,51

D. Rechnungsabgrenzungsposten

Geschäftsjahr	Vorjahr
EUR	EUR
0,00	613,18

Bilanzsumme

7.124.868,91	6.974.814,89
---------------------	---------------------

Gewinn- und Verlustrechnung vom 01.01.2020 bis 31.12.2020

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung		1.052.639,54	1.051.445,51
2. Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		5.196,88	3.262,31
3. sonstige betriebliche Erträge		2.860,61	3.553,58
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		431.312,06	470.833,87
5. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	108.405,00		117.559,00
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	26.641,64		28.420,44
		135.046,64	145.979,44
6. Abschreibungen			
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		240.788,31	232.540,90
7. sonstige betriebliche Aufwendungen		34.124,28	37.176,98
8. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		2.555,67	1.941,83
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		78.675,00	78.675,00
10. Ergebnis nach Steuern		143.306,41	94.997,04
11. sonstige Steuern		20.514,23	20.514,23
12. Jahresüberschuss		122.792,18	74.482,81
13. Einstellungen in Ergebnismrücklagen		12.279,22	7.448,28
14. Bilanzgewinn		<u>110.512,96</u>	67.034,53

Anhang Jahresabschluss 2020

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 2020 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 in der Fassung vom 16. Oktober 2020 wurde 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

Die im Jahr 2020 angeschafften geringwertigen Wirtschaftsgüter bis EUR 800,00 wurden gemäß § 6 Abs. 2 EStG in voller Höhe als Betriebsausgaben abgesetzt.

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

1. Entwicklung des Anlagevermögens

Die Zusammensetzung und Entwicklung des Anlagevermögens ergibt sich aus dem Anlagespiegel laut Anlage 1.

2. Unter den **Unfertigen Leistungen** werden die noch nicht abgerechneten Betriebskosten des Zeitraumes 01.01. bis 31.12.2020 in Höhe von 151.894,35 € ausgewiesen (Vorjahr: 146.697,47 €).

3. **Forderungen** mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr bestehen nicht.

4. 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	2.560,00	5.760,00	2.560,00	5.760,00
der verbleibenden Mitglieder	160.320,00	4.800,00	5.760,00	159.360,00

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	12.092,59	300,00	00,00	12.392,59

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	655.086,60	0,00	12.279,22	0,00	667.365,72
Andere Gewinnrücklage	372.526,34	67.034,53	0,00	0,00	439.560,87

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

Aufstellung Jahresabschluss 2021	4.000,00 €
Prüfungskosten 2021	6.500,00 €
Aufbewahrung Geschäftsunterlagen	3.900,00 €

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. **Gewinn- und Verlustrechnung**

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

D. SONSTIGE ANGABEN

- Es bestanden keinerlei Haftungsverhältnisse.
- Die Genossenschaft besitzt keine Kapitalanteile im Sinne des § 271 Abs. 1 HGB an anderen Unternehmen.
- 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 31.12.2019	203 Mitglieder mit 1.002 Anteilen
Zugänge	6 Mitglieder
Abgänge	8 Mitglieder
Stand am 31.12.2020	201 Mitglieder mit 996 Anteilen

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich um 800,00 € verringert.

- Satzungsgemäß wurden 10 % des Jahresüberschusses (12.279,22 €) des Geschäftsjahres 2020 in die Gesetzliche Rücklage eingestellt.
- Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:

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

7. Mitglieder des Aufsichtsrates

Hans-Jürgen Schmidt	Vorsitzender
Karlheinz Siegl	Stellvertreter, Schriftführer ab 15.06.2020
Cornelia Herholz	Schriftführerin bis 14.06.2020
Torsten Stollberg	

8. Mitglieder des Vorstandes

Jörg-Uwe Graber	(hauptamtlich)
Jens Schenk	(hauptamtlich)
Hartmut Bodenstein	(nebenamtlich)
Torsten Roloff	(nebenamtlich)

E. NACHTRAGSBERICHT

Nach Abschluss des Geschäftsjahres 2020 sind keine Vorgänge von besonderer Bedeutung eingetreten.

F. ERGEBNISVERWENDUNG

Das Geschäftsjahr 2020 schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 122.792,18 € ab. Gemäß § 40 der Satzung wurden bei Aufstellung des Jahresabschlusses 12.279,22 € in die gesetzliche Rücklage eingestellt. Der Mitgliederversammlung wird vorgeschlagen, den Bilanzgewinn in Höhe von EUR 110.512,96 in die anderen Ergebnisrücklagen einzustellen.

Erfurt, den 15.03.2021

Anlagen

Anlage 1 - ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS ZUM 31. DEZEMBER 2020

	Anschaffungs- oder Herstellungskosten					Kumulierte Abschreibungen				Buchwert	
	Vortrag				Stand	Vortrag			Stand		
	01.01.21 EUR	Zugänge EUR	Umbuchungen EUR	Abgänge EUR	31.12.21 EUR	01.01.21 EUR	Abschreibungen d. Geschäftsjahres EUR	Abgänge EUR	31.12.21 EUR	31.12.21 EUR	31.12.20 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
I. Sachanlagevermögen											
1. Grundstücke mit Wohnbauten	10.516.146,91	304.334,19	72.724,51	0,00	10.893.205,61	4.541.241,44	238.842,70	0,00	4.780.084,14	6.113.121,47	5.974.905,47
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	511,29	0,00	0,00	0,00	511,29	409,00	20,45	0,00	429,45	81,84	102,29
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	114.834,80	420,16	0,00	2.180,58	113.074,38	107.438,80	1.925,16	2.180,58	107.183,38	5.891,00	7.369,00
4. Anlagen im Bau	72.724,51	6.836,50	- 72.724,51	0,00	6.836,50	0,00	0,00	0,00	0,00	6.836,50	72.724,51
	10.704.217,51	311.590,85	0,00	2.180,58	11.013.627,78	4.649.089,24	240.788,31	2.180,58	4.887.696,97	6.125.930,81	6.055.128,27
	10.704.455,51	311.590,85	0,00	2.180,58	11.013.865,78	4.649.327,24	240.788,31	2.180,58	4.887.934,97	6.125.930,81	6.055.128,27

Anlage 2 - VERBINDLICHKEITSSPIEGEL ZUM 31. DEZEMBER 2020

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)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	4.050.000,00 (4.050.000,00)	Buchgrundschuld
Erhaltene Anzahlungen (im Vorjahr)	146.236,14 (145.782,14)	146.236,14 (145.782,14)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten aus Vermietung (im Vorjahr)	650,12 (2.734,45)	650,12 (2.734,45)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (im Vorjahr)	39.150,64 (6.597,68)	39.150,64 (6.597,68)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Sonstige Verbindlichkeiten (im Vorjahr)	2.734,63 (2.822,24)	2.734,63 (2.822,24)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten gesamt	4.238.771,53 (4.207.936,51)	188.771,53 (157.936,51)	0,00 (0,00)	4.050.000,00 (4.050.000,00)	4.050.000,00 (4.050.000,00)	Buchgrundschuld