



Erfurt - Süd eG

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

Jahresabschluss
zum 31. Dezember 2021

erstellt von

Domus AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Regierungsstraße 58
99084 Erfurt

Inhaltsverzeichnis

HANDELSBILANZ SOWIE GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Bilanz zum 31.12.2021	Seite 3
Gewinn- und Verlustrechnung vom 01.01.2021 bis 31.12.2021	Seite 5

ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2021

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 31.12.2021

AKTIVA

A. Anlagenvermögen

	EUR	Geschäftsjahr	Vorjahr
		EUR	EUR
I. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	6.177.004,47		6.113.121,47
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	61,39		81,84
3. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	4.387,00		5.891,00
4. Anlagen im Bau	0,00		6.836,50
		6.181.452,86	6.125.930,81
Summe Anlagenvermögen		6.181.452,86	6.125.930,81

B. Umlaufvermögen

	EUR	Geschäftsjahr	Vorjahr
		EUR	EUR
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. unfertige Leistungen		152.908,48	151.894,35
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	0,00		1.419,97
2. sonstige Vermögensgegenstände	835,34		998,80
		835,34	2.418,77
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
1. Schecks, Kassenbestand, Bundesbank- und Postgiroguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten	347.479,86		298.885,54
2. Bausparguthaben	704.175,20		543.454,10
		1.051.655,06	842.339,64
Summe Umlaufvermögen		1.205.398,88	996.652,76

C. Rechnungsabgrenzungsposten

Geschäftsjahr	Vorjahr
EUR	EUR
2.285,34	2.285,34

Bilanzsumme

7.389.137,08	7.124.868,91
---------------------	---------------------

PASSIVA

A. Eigenkapital

	EUR	Geschäftsjahr	Vorjahr
		EUR	EUR
I. Geschäftsguthaben			
1. der verbleibenden Mitglieder	158.560,00		159.360,00
2. der ausscheidenden Mitglieder	7.200,00		5.760,00
II. Kapitalrücklage		165.760,00	165.120,00
III. Ergebn isrücklagen			
1. Sonderrücklage § 27 Abs. 2 DMBilG - Ergebn isrücklage	1.475.745,14		1.475.745,14
2. gesetzliche Rücklage	689.096,05		667.365,82
3. andere Ergebn isrücklagen	550.073,83		439.560,87
		2.714.915,02	2.582.671,83
IV. Bilanzgewinn		195.572,08	110.512,96
Summe Eigenkapital		3.089.089,69	2.870.697,38

B. Rückstellung

	EUR	Geschäftsjahr	Vorjahr
		EUR	EUR
1. sonstige Rückstellungen		15.200,00	15.400,00

C. Verbindlichkeiten

	EUR	Geschäftsjahr	Vorjahr
		EUR	EUR
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten - davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr EUR 0,00 (EUR 0,00)	4.050.000,00		4.050.000,00
2. erhaltene Auszahlung - davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr EUR 153.211,20 (EUR 146.236,14)	153.211,20		146.236,14
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen - davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr EUR 79.318,50 (EUR 39.800,76)	79.318,50		39.800,76
4. sonstige Verbindlichkeiten - davon aus Steuern EUR 1.824,69 (EUR 1.934,63) - davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr EUR 2.317,69 (EUR 2.734,63)	2.317,69		2.734,63
		4.284.847,39	4.238.771,53
Bilanzsumme		7.389.137,08	7.124.868,91

Gewinn- und Verlustrechnung vom 01.01.2021 bis 31.12.2021

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung		1.069.970,70	1.052.639,54
2. Erhöhung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen oder unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		1.014,13	5.196,88
3. Gesamtleistung		1.070.984,83	1.057.836,42
4. sonstige betriebliche Erträge			
a) Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	671,20		283,60
b) übrige sonstige betriebliche Erträge	3.915,87		2.577,01
		4.587,07	2.860,61
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		336.406,23	431.312,06
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	113.132,26		108.405,00
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	27.294,74		26.641,64
		140.427,00	135.046,64
7. Abschreibungen			
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		246.719,88	240.788,31
8. sonstige betriebliche Aufwendungen			
a) Raumkosten	1.838,63		2.429,09
b) Versicherungen, Beiträge und Abgaben	2.751,77		2.904,58
c) Reparaturen und Instandhaltungen	332,33		372,43
d) Fahrzeugkosten	1.339,35		962,41
e) Werbe- und Reisekosten	10,10		79,02
f) verschiedene betriebliche Kosten	31.224,48		20.059,94
g) Verluste aus Wertminderungen von Gegenständen des Umlaufvermögens und Einstellung in die Wertberichtigung zu Forderungen	944,90		1.530,24
h) übrige und sonstige betriebliche Aufwendungen	252,88		5.786,57
		38.694,44	34.124,28
9. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		3.167,12	2.555,67
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		78.675,00	78.675,00
11. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		0,07-	0,00
12. Ergebnis nach Steuern		237.816,54	143.306,41
13. sonstige Steuern		20.514,23	20.514,23
14. Jahresüberschuss		217.302,31	122.792,18
15. Einstellungen in Ergebnisrücklagen			
a) in die gesetzliche Rücklage		21.730,23	12.279,22
16. Bilanzgewinn		195.572,08	110.512,96

Anhang Jahresabschluss 2021

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 2021 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 05. Juli 2021 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

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 31.12.2021 in Höhe von 152.908,48 € ausgewiesen (Vorjahr: 151.894,35 €).
- 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	5.760,00	7.200,00	5.760,00	7.200,00
der verbleibenden Mitglieder	159.360,00	6.400,00	7.200,00	158.560,00

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	12.392,59	450,00	00,00	12.842,59

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	667.365,82	0,00	21.730,23	0,00	689.096,05
Andere Gewinnrücklage	439.560,87	110.512,96	0,00	0,00	550.073,83

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

Aufstellung Jahresabschluss 2021	4.400,00 €
Prüfungskosten 2021	6.000,00 €
Aufbewahrung Geschäftsunterlagen	3.300,00 €
Rechtsanwaltskosten	1.500,00 €

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

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	2
Vorstand	2	2

4. Mitgliederbewegung

Stand am 31.12.2020	201 Mitglieder mit 996 Anteilen
Zugänge	8 Mitglieder
Abgänge	9 Mitglieder
Stand am 31.12.2021	200 Mitglieder mit 991 Anteilen

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

5. Satzungsgemäß wurden 10 % des Jahresüberschusses (21.730,23 €) des Geschäftsjahres 2021 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

Hans-Jürgen Schmidt	Vorsitzender bis 22.09.2021
Karlheinz Siegl	bis 22.09.2021
Torsten Stollberg	bis 22.09.2021

Volker Winkler	Vorsitzender ab 23.09.2021
Cornelia Herholz	Stellvertreterin
Ines Heß	Schriftführerin ab 23.09.2021
Bernd Sprenger	ab 23.09.2021
Uwe Zaubitzer	ab 23.09.2021

8. Mitglieder des Vorstandes

Jörg-Uwe Graber	(hauptamtlich) bis 30.09.2021
Jens Schenk	(hauptamtlich)
Hartmut Bodenstein	(nebenamtlich)
Torsten Roloff	(nebenamtlich)
Kornelia Huck	(nebenamtlich) ab 01.12.2021

E. NACHTRAGSBERICHT

Nach Abschluss des Geschäftsjahres 2021 sind keine Vorgänge von besonderer Bedeutung eingetreten.

F. ERGEBNISVERWENDUNG

Das Geschäftsjahr 2021 schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 217.302,31 € ab. Gemäß § 40 der Satzung wurden bei Aufstellung des Jahresabschlusses 21.730,23 € in die gesetzliche Rücklage eingestellt. Der Mitgliederversammlung wird vorgeschlagen, den Bilanzgewinn in Höhe von EUR 195.572,08 in die anderen Ergebnisrücklagen einzustellen.

Erfurt, den 31.05.2022

Anlagen

Anlage 1 - ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS ZUM 31. DEZEMBER 2021

	Anschaffungs- oder Herstellungskosten					Kumulierte Abschreibungen				Buchwert	
	Vortrag	Zugänge EUR	Umbuchungen EUR	Abgänge EUR	Stand	Vortrag	Abschreibungen d. Geschäftsjahres EUR	Abgänge EUR	Stand	31.12.21 EUR	31.12.20 EUR
	01.01.21 EUR				31.12.21 EUR	01.01.21 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
I. Sachanlagevermögen											
1. Grundstücke mit Wohnbauten	10.893.205,61	302.241,93	6.836,50	0,00	11.202.284,04	4.780.084,14	245.195,43	0,00	5.025.279,57	6.177.004,47	6.113.121,47
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	511,29	0,00	0,00	0,00	511,29	429,45	20,45	0,00	449,90	61,39	81,84
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	113.074,38	0,00	0,00	0,00	113.074,38	107.183,38	1.504,00	0,00	108.687,38	4.387,00	5.891,00
4. Anlagen im Bau	6.836,50	0,00	- 6.836,50	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	6.836,50
	11.013.627,78	302.241,93	0,00	0,00	11.315.869,71	4.887.696,97	246.719,88	0,00	5.134.416,85	6.181.452,86	6.125.930,81
	11.013.865,78	302.241,93	0,00	0,00	11.316.107,71	4.887.934,97	246.719,88	0,00	5.134.654,85	6.181.452,86	6.125.930,81

Anlage 2 - VERBINDLICHKEITSSPIEGEL ZUM 31. DEZEMBER 2021

Verbindlichkeiten	insgesamt EUR	davon mit einer Restlaufzeit			gesichert EUR	Art der Sicherung
		bis 1 Jahr EUR	zwischen 1 und 5 Jahren EUR	über 5 Jahre 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)	153.211,20 (146.236,14)	153.211,20 (146.236,14)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten aus Vermietung (im Vorjahr)	185,56 (650,12)	185,56 (650,12)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (im Vorjahr)	79.132,94 (39.150,64)	79.132,94 (39.150,64)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Sonstige Verbindlichkeiten (im Vorjahr)	2.317,69 (2.734,63)	2.317,69 (2.734,63)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten gesamt	4.284.847,39 (4.238.771,53)	234.847,39 (188.771,53)	0,00 (0,00)	4.050.000,00 (4.050.000,00)	4.050.000,00 (4.050.000,00)	Buchgrundschuld