

**1. Bilanz zum 31. Dezember 2022**

<b>A K T I V A</b>	Geschäftsjahr EURO	Vorjahr EURO
<b>Anlagevermögen</b>		
I. Sachanlagen	7.607.880,74	7.825.440,74
<b>Umlaufvermögen</b>		
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte	241.346,87	237.249,92
II. Forderungen und sonstige Vermögens- gegenstände	50.925,26	12.837,60
davon gegenüber Gesellschaftern	(0,00)	(0,00)
III. Wertpapiere des Umlaufvermögens	500.000,00	500.000,00
IV. Flüssige Mittel	2.016.315,48	1.877.625,98
Rechnungsabgrenzungsposten	37,93	1.427,22
<b>Bilanzsumme</b>	<b>10.416.506,28</b>	<b>10.454.581,46</b>
<b>Bilanzvermerk:</b>		
Treuhandvermögen aus Mietkautionen:	1.466,72	2.576,31

**P A S S I V A**

	Geschäftsjahr EURO	Vorjahr EURO
	<hr/>	<hr/>
<b>Eigenkapital</b>		
I. Gezeichnetes Kapital	4.000.000,00	4.000.000,00
II. Andere Gewinnrücklagen	3.458.904,19	3.202.466,02
III. Jahresüberschuss	94.397,62	256.438,17
	<hr/>	<hr/>
Eigenkapital insgesamt	7.553.301,81	7.458.904,19
 <b>Rückstellungen</b>	 94.888,00	 71.798,00
 <b>Verbindlichkeiten</b>	 2.768.316,47	 2.923.879,27
1. davon gegenüber Gesellschaftern	(7.146,82)	(10.030,48)
2. davon aus Steuern	(0,00)	(0,00)
3. davon im Rahmen der sozialen Sicherheit	(0,00)	(0,00)
	<hr/>	<hr/>
<b>Bilanzsumme</b>	<b>10.416.506,28</b>	<b>10.454.581,46</b>
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
<b>Bilanzvermerk:</b>		
Treuhandverbindlichkeiten aus Mietkautionen:	1.466,72	2.576,31

**2. Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01. Januar bis 31. Dezember 2022**

	Geschäftsjahr EURO	Vorjahr EURO
Rohergebnis	542.892,27	825.686,36
Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	27.127,35	26.693,04
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	4.218,80	4.240,70
davon für Altersversorgung	(0,00)	(0,00)
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	217.560,00	217.560,00
sonstige betriebliche Aufwendungen	89.544,38	91.895,19
sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	3.024,41	2.543,73
davon aus verbundenen Unternehmen	(0,00)	(0,00)
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	40.789,67	81.282,16
Steuern vom Einkommen und Ertrag	37.581,68	115.423,65
Ergebnis nach Steuern	129.094,80	291.135,35
sonstige Steuern	34.697,18	34.697,18
Jahresüberschuss	94.397,62	256.438,17

### **3. Anhang**

#### **A. Allgemeine Angaben**

Die GEWOG Wohnungsgesellschaft Porz mbH hat ihren Sitz in Köln und ist eingetragen beim Amtsgericht Köln HRB unter der Nummer 20955.

Die Erstellung des Jahresabschlusses erfolgte nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches in der Fassung des Bilanzrichtlinie-Umsetzungsgesetzes (BilRUG). Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung entspricht der Verordnung für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen (Formblatt VO in der Fassung vom 16. Oktober 2020), wobei für die Aufstellung der Gewinn- und Verlustrechnung das Gesamtkostenverfahren Anwendung findet.

Die Gesellschaft ist eine kleine Kapitalgesellschaft gem. § 267 HGB.

#### **B. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden / Erläuterungen zur Bilanz und GuV**

##### **Sachanlagen**

Die Bewertung des Sachanlagevermögens erfolgte zu den historischen Anschaffungs-/Herstellungskosten, vermindert um die kumulierten planmäßigen und außerplanmäßigen Abschreibungen. Erhaltene Zuschüsse werden aktivisch abgesetzt. Zinsen für Fremdkapital während der Bauzeit werden nicht aktiviert.

Den planmäßigen Abschreibungen der Grundstücke und der grundstücksgleichen Rechte mit Wohn- und Geschäftsbauten liegt die lineare Abschreibungsmethode zu Grunde. Die Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten werden mit 2 v. H. p.a. abgeschrieben.

Die Gegenstände der Betriebs- und Geschäftsausstattung werden unter Beachtung der betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer mit fünf Jahren linear abgeschrieben.

Die einzelnen Bilanzposten wurden unter Beachtung des Niederstwertprinzips verlustfrei bewertet.

Anschaffungs- und Herstellungskosten						Buchwerte	
01.01.2022	Zugänge	Abgänge	31.12.2022	01.01.2022	31.12.2022		
11.804.186,91 €	0,00 €	0,00 €	11.804.186,91 €	7.432.582,00 €	7.231.270,00 €		
897.905,40 €	0,00 €	0,00 €	897.905,40 €	392.858,74 €	376.610,74 €		
926,88 €	0,00 €	0,00 €	926,88 €	0,00 €	0,00 €		
12.703.019,19 €	0,00 €	0,00 €	12.703.019,19 €	7.825.440,74 €	7.607.880,74 €		

**Sachanlagen**

Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten

Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten

andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung

**Anlagevermögen insgesamt**

Abschreibungen				
01.01.2022	Zugänge 2022	Abgänge 2022	Umbuchungen 2022	31.12.2022
4.371.604,91 €	201.312,00 €	0,00 €	0,00 €	4.572.916,91 €
505.046,66 €	16.248,00 €	0,00 €	0,00 €	521.294,66 €
926,88 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	926,88 €
4.877.578,45 €	217.560,00 €	0,00 €	0,00 €	5.095.138,45 €

**Sachanlagen**

Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten

Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten

andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung

**Anlagevermögen insgesamt**



## Umlaufvermögen

Das Umlaufvermögen wurde zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten bewertet und erforderlichenfalls auf den beizulegenden Wert abgeschrieben.

Unter unfertige Leistungen sind die mit den Mietern im Folgejahr noch abzurechnenden umlagefähigen Betriebskosten ausgewiesen. Für Leerstandszeiten sind aktivisch abgesetzte Wertberichtigungen vorgenommen worden. In der Bilanz sind 241.346,86 € (Vorjahr 237.249,92 €) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände sind in Höhe der voraussichtlich realisierbaren Beträge bilanziert, nachdem bei Forderungen aus Vermietung auf ausfallgefährdeten Posten in angemessenem Umfang Abschreibungen oder aktivisch abgesetzte Einzelwertberichtigungen vorgenommen worden sind.

In den sonstigen Vermögensgegenständen sind keine Beträge enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.

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

Forderungen gegenüber der Gesellschafterin bestehen zum Bilanzstichtag nicht.

## Steuer- und sonstige Rückstellungen

Die Steuer- und sonstigen Rückstellungen berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewisse Verbindlichkeiten. Der Ansatz erfolgt in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages unter Einbeziehung künftiger Preis- und Kostensteigerungen. In Übereinstimmung mit § 249 HGB sind Rückstellungen für ungewisse Verbindlichkeiten gebildet.

Die Steuerrückstellungen setzen sich wie folgt zusammen:

Rückstellung für Körperschaftsteuer und Solidaritätszuschlag des Jahres 2021	17.701,00 €
Rückstellung für Gewerbesteuer des Jahres 2021	18.637,00 €
	<b>36.338,00 €</b>

Die sonstigen Rückstellungen setzen sich wie folgt zusammen:

Rückstellungen für im Geschäftsjahr unterlassene Aufwendungen für Instandhaltung (innerhalb von 3 Monaten nachzuholen)	42.000,00 €
Rückstellung für Prüfungskosten des Jahres 2022	6.500,00 €
Rückstellung für Steuerberatungskosten	3.000,00 €
Rückstellung für Berufsgenossenschaft	50,00 €
Rückstellung für Geschäftsbesorgung	7.000,00 €
	<b>58.550,00 €</b>

## Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten sind mit den Erfüllungsbeträgen bewertet.

Die Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern sind in voller Höhe über Grundpfandrechte abgesichert.

Zum 31.12.2022 bestanden Verbindlichkeiten aus Gewährleistungsverträgen in Höhe von 3.670,46 € (Vorjahr: 5.508,22 €), die in der Position Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen enthalten sind.

Verbindlichkeiten gegenüber der Gesellschafterin bestehen zum Ende des Geschäftsjahres in Höhe von 7.146,82 € (Vorjahr: 10.030,48 €).

In den Verbindlichkeiten sind keine Beträge enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.

Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten stellen sich wie folgt dar:

	insgesamt	Restlaufzeit		hiervon über 5 Jahre
		unter 1 Jahr	Über 1 Jahre	
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	2.458.183,06 € (2.623.955,39 €)	168.564,26 € (165.771,32 €)	2.289.618,80 € (2.458.184,07 €)	1.586.465,45 € (1.766.688,50 €)
Erhaltene Anzahlungen	263.082,50 € (246.265,50 €)	263.082,50 € (246.265,50 €)		
Verbindlichkeiten aus Vermietung	5.745,83 € (14.088,19 €)	5.745,83 € (14.088,19 €)		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	34.158,26 € (29.539,71 €)	34.158,26 € (29.539,71 €)		
Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafterin	7.146,82 € (10.030,48 €)	7.146,82 € (10.030,48 €)		
Insgesamt	2.768.316,47 € (2.923.879,27 €)	478.697,67 € (465.695,20 €)	2.289.618,80 € (2.458.184,07 €)	1.586.465,45 € (1.766.688,50 €)

(Vorjahreszahlen in Klammern)

## **Gewinn- und Verlustrechnung**

Die Umsatzerlöse wurden entsprechend der Neudefinition des § 277 Abs. 1 HGB in der Fassung des BilRUG erfasst.

In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind folgende periodenfremde Erträge enthalten:

Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	1.051,67 €
--	------------

Außergewöhnliche Erträge sind nicht enthalten.

In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind keine periodenfremden oder außergewöhnlichen Aufwendungen enthalten.

Außerplanmäßige Abschreibungen und Zuschreibungen im Sachanlagevermögen lagen im Geschäftsjahr nicht vor.

In den sonstigen Zinsen und Erträgen und in den Zinsen und ähnliche Aufwendungen sind keine Beträge aus verbundenen Unternehmen und aus der Ab- bzw. Aufzinsung von Rückstellungen enthalten.

## **C. Sonstige Angaben**

### **Sonstige finanzielle Verpflichtungen**

Sonstige nicht in der Bilanz oder dem Anhang ausgewiesene oder nicht vermerkte finanzielle Verpflichtungen, die für die Beurteilung der Finanzlage von Bedeutung sind, bestehen nicht.

Als Treuhandverbindlichkeiten werden erhaltene Kautionskonten in Höhe von 1.466,72 € ausgewiesen.

Die Gesellschaft besitzt keine Kapitalanteile an anderen Unternehmen.

### **Finanzinstrumente**

Derivative Finanzinstrumente werden nicht eingesetzt. Zukünftige Bauinstandhaltungen können mit Eigenmitteln finanziert werden. Zukünftige Neubauten und Modernisierungen werden branchenüblich eigen- und fremdfinanziert.

### **Arbeitnehmer**

Die Gesellschaft beschäftigt ganzjährig einen nebenberuflichen Hauswart.



### **Gesamtbezüge**

Zum Bilanzstichtag bestanden keine Forderungen an den Geschäftsführer und Mitglieder des Beirates. Vorschüsse und Kredite wurden nicht gewährt.

### **Nachtragsbericht**

Es sind keine Vorgänge von besonderer Bedeutung nach dem 31.12.2022 eingetreten, die die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft negativ beeinflussen können.

Durch den im Vorjahr begonnen und noch nicht beendeten russischen Angriff auf die Ukraine ist mit einer weiteren Zunahme von Flüchtlingen nach Deutschland zu rechnen, die den angespannten Wohnungsmarkt zusätzlich belasten. Im Bereich der Neubau- und Instandhaltungskosten werden durch Lieferengpässe sowie durch das gestiegene Zinsniveau höhere Kosten erwartet. Auch wenn für 2023 durch staatliche Energiebremsen für Gas und Strom die drastischen Preissteigerungen abgemildert werden, ist zukünftig mit hohen Kosten für die Energieversorgung zu rechnen.

### **Abschlussprüfer**

VdW Treuhand GmbH  
Kanzlerstraße 2  
40472 Düsseldorf

### **Ergebnisverwendung**

Die Geschäftsführung schlägt vor, den Jahresüberschuss von 94.397,62 € in die anderen Gewinnrücklagen einzustellen.

### **Organe**

#### ***Mitglieder der Geschäftsführung:***

Uwe Seibel

#### ***Mitglieder des Beirates***

Wolfgang Mombaur  
Jürgen Hollstein  
Pia Schmitz

Köln-Porz, den 31. März 2023

GEWOG Wohnungsgesellschaft Porz mbH



Uwe Seibel