

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

| A K T I V A | Geschäftsjahr EURO | Vorjahr EURO |
|---|-----------------------|----------------------|
| Anlagevermögen | | |
| I. Sachanlagen | 7.607.880,74 | 7.825.440,74 |
| Umlaufvermögen | | |
| I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte | 241.346,87 | 237.249,92 |
| II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände | 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 |
| Bilanzsumme | 10.416.506,28 | 10.454.581,46 |
| Bilanzvermerk: | | |
| Treuhandvermögen aus Mietkautionen: | 1.466,72 | 2.576,31 |

P A S S I V A

| | Geschäftsjahr EURO | Vorjahr EURO |
|--|-----------------------------|-----------------------------|
| Eigenkapital | | |
| I. Gezeichnetes Kapital | 4.000.000,00 | 4.000.000,00 |
| II. Andere Gewinnrücklagen | 3.458.904,19 | 3.202.466,02 |
| III. Jahresüberschuss | <u>94.397,62</u> | <u>256.438,17</u> |
| Eigenkapital insgesamt | 7.553.301,81 | 7.458.904,19 |
| Rückstellungen | | |
| | 94.888,00 | 71.798,00 |
| Verbindlichkeiten | | |
| | 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) |
| Bilanzsumme | <u><u>10.416.506,28</u></u> | <u><u>10.454.581,46</u></u> |
| Bilanzvermerk: | | |
| 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 | 31.346,15 |
| davon für Altersversorgung | (0,00) | (0,00) |
| Abschreibungen auf immaterielle Vermö- gensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen | 217.560,00 | 217.560,00 |
| sonstige betriebliche Aufwendungen | 89.544,38 | 91.895,19 |
| sonstige Zinsen und ähnliche Erträge davon aus verbundenen Unternehmen | 3.024,41 | 2.543,73 |
| (0,00) | (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 | <u>94.397,62</u> | <u>256.438,17</u> |

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 |
|--|--------------------------------------|---------------------|------------------------|-----------------------|
| | Zugänge | Abgänge | 31.12.2022 | 31.12.2022 |
| Sachanlagen | | | | |
| Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten | 11.804.186,91 € | 0,00 € | 11.804.186,91 € | 7.432.582,00 € |
| Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten | 897.905,40 € | 0,00 € | 897.905,40 € | 392.858,74 € |
| andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung | 926,88 € | 0,00 € | 926,88 € | 0,00 € |
| Anlagevermögen insgesamt | 12.703.019,19 € | 0,00 € | 12.703.019,19 € | 7.825.440,74 € |
| | | | | 7.607.880,74 € |
| | Abschreibungen | | | |
| | Zugänge 2022 | Abgänge 2022 | Umbuchungen 2022 | 31.12.2022 |
| Sachanlagen | | | | |
| Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten | 4.371.604,91 € | 201.312,00 € | 0,00 € | 4.572.916,91 € |
| Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten | 505.046,66 € | 16.248,00 € | 0,00 € | 521.294,66 € |
| andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung | 926,88 € | 0,00 € | 0,00 € | 926,88 € |
| Anlagevermögen insgesamt | 4.877.578,45 € | 217.560,00 € | 0,00 € | 5.095.138,45 € |

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 € |
| | <u>36.338,00 €</u> |

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 € |
| | <u>58.550,00 €</u> |

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 | | hier von über 5 Jahren |
|--|--|--|--|--|
| | | 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 ähnlichen 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