

1. Bilanz zum 31. Dezember 2024

A K T I V A	Geschäftsjahr EURO	Vorjahr EURO
Anlagevermögen		
I. Sachanlagen	10.106.033,61	10.334.067,45
Umlaufvermögen		
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte	349.110,04	332.773,55
II. Forderungen und sonstige Vermögens- gegenstände davon gegenüber Gesellschaftern	28.418,14 (0,00)	35.566,62 (0,00)
III. Wertpapiere des Umlaufvermögens	0,00	0,00
IV. Flüssige Mittel	1.259.512,40	795.370,29
Rechnungsabgrenzungsposten	0,00	28,08
Bilanzsumme	11.743.074,19	11.497.805,99
Bilanzvermerk:		
Treuhandvermögen aus Mietkautionen:	20.549,24	1.466,74

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	3.791.817,83	3.553.301,81
III. Bilanzgewinn	242.260,22	238.516,02
Eigenkapital insgesamt	8.034.078,05	7.791.817,83
 Rückstellungen	 152.686,10	 42.950,00
 Verbindlichkeiten	 3.556.310,04	 3.663.038,16
1. davon gegenüber Gesellschaftern	(10.700,21)	(12.352,23)
2. davon aus Steuern	(0,00)	(0,00)
3. davon im Rahmen der sozialen Sicherheit	(0,00)	(0,00)
Bilanzsumme	11.743.074,19	11.497.805,99
Bilanzvermerk:		
Treuhandverbindlichkeiten aus Mietkautionen:	20.549,24	1.466,74

2. Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01. Januar bis 31. Dezember 2024

	Geschäftsjahr EURO	Vorjahr EURO
Rohergebnis	827.329,81	764.012,48
Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	33.023,64	27.242,64
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	5.990,89	4.415,37
davon für Altersversorgung	(0,00)	(0,00)
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	228.033,84	217.560,00
sonstige betriebliche Aufwendungen	103.858,95	100.557,64
sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	8.290,02	2.954,60
davon aus verbundenen Unternehmen	(0,00)	(0,00)
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	74.399,48	37.996,41
Steuern vom Einkommen und Ertrag	108.373,46	105.981,82
Ergebnis nach Steuern	281.939,57	273.213,20
sonstige Steuern	39.679,35	34.697,18
Jahresüberschuss	242.260,22	238.516,02

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 (JAbschlWUV), 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.

Sachanlagen

Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten

Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten

andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung

geleistete Anzahlungen

	Anschaffungs- und Herstellungskosten				Buchwerte		
	01.01.2024	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	31.12.2024	01.01.2024	31.12.2024
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	11.804.186,91 €	0,00 €	0,00 €	2.943.746,71 €	14.747.933,62 €	7.029.958,00 €	9.761.918,87 €
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	897.905,40 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	897.905,40 €	360.362,74 €	344.114,74 €
andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	926,88 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	926,88 €	0,00 €	0,00 €
geleistete Anzahlungen	2.943.746,71 €	0,00 €	0,00 €	-2.943.746,71 €	0,00 €	2.943.746,71 €	0,00 €
	15.646.765,90 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	15.646.765,90 €	10.334.067,45 €	10.106.033,61 €

Sachanlagen

Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten

Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten

andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung

geleistete Anzahlung

Anlagevermögen insgesamt

	Abschreibungen				31.12.2024
	01.01.2024	Zugänge 2024	Abgänge 2024	Umbuchungen 2024	
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	4.774.228,91 €	211.785,84 €	0,00 €	0,00 €	4.986.014,75 €
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	537.542,66 €	16.248,00 €	0,00 €	0,00 €	553.790,66 €
andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	926,88 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	926,88 €
geleistete Anzahlung	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Anlagevermögen insgesamt	5.312.698,45 €	228.033,84 €	0,00 €	0,00 €	5.540.732,29 €

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 349.110,04 € (Vorjahr 332.773,55 €) 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 sonstigen Rückstellungen setzen sich wie folgt zusammen:

Rückstellungen für im Geschäftsjahr unterlassene Aufwendungen	
für Instandhaltung (innerhalb von 3 Monaten nachzuholen)	60.760,00 €
Rückstellung für Prüfungskosten des Jahres 2024	7.500,00 €
Rückstellung für Steuerberatungskosten	3.600,00 €
Rückstellung für Geschäftsbesorgung	12.000,00 €
	<u>83.860,00 €</u>

Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten sind mit den Erfüllungsbeträgen bewertet.

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

Zum 31.12.2024 bestanden Verbindlichkeiten aus Gewährleistungsverträgen in Höhe von 704,33 € (Vorjahr: 3.189,39 €), die in der Position Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen enthalten sind.

Verbindlichkeiten gegenüber der Gesellschafterin bestehen zum Ende des Geschäftsjahres in Höhe von 10.700,21 € (Vorjahr: 12.352,23 €).

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 Jahr	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	979.625,76 € (1.000.000,00 €)	21.193,75 € (20.374,24 €)	958.432,01 € (979.625,76 €)	864.782,43 € (889.597,39 €)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	2.118.211,47 € (2.289.617,47 €)	174.304,91 € (171.406,00 €)	1.943.906,56 € (2.118.211,47 €)	1.216.832,34 € (1.402.706,40 €)
Erhaltene Anzahlungen	379.480,17 € (330.289,98 €)	379.480,17 € (330.289,98 €)		
Verbindlichkeiten aus Vermietung	13.263,60 € (6.178,88 €)	13.263,60 € (6.178,88 €)		
Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	53.443,83 € (24.599,60 €)	53.443,83 € (24.599,60 €)		
Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafterin	10.700,21 € (12.352,23 €)	10.700,21 € (12.352,23 €)		
Sonstige Verbindlichkeiten	1.585,00 € (0,00 €)	1.585,00 € (0,00 €)		
Insgesamt	3.556.310,04 € (3.663.038,16 €)	653.971,47 € (565.200,93 €)	2.902.238,57 € (3.097.837,23 €)	2.081.614,77 € (2.292.303,79 €)

(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	299,08 €
--	----------

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 20.549,24 € 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 oder die Geschäftsführerin und Mitglieder des Beirates. Vorschüsse und Kredite wurden nicht gewährt.

Nachtragsbericht

Es sind keine Vorgänge von besonderer Bedeutung nach dem 31.12.2024 eingetreten, die die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft negativ beeinflussen können.

Abschlussprüfer

VdW Treuhand GmbH
Kanzlerstraße 2
40472 Düsseldorf

Ergebnisverwendung

Die Geschäftsführung schlägt vor, den Bilanzgewinn von 242.260,22 € auf neue Rechnung vorzutragen.

Organe

Mitglieder der Geschäftsführung:

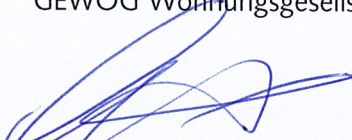
Laura Henke (ab 01.04.2024)
Uwe Seibel (bis 31.05.2024)

Mitglieder des Beirates

Wolfgang Mombaur
Mark Ricken (ab 01.01.2024)
Pia Schmitz

Köln-Porz, den 24. Juni 2025

GEWOG Wohnungsgesellschaft Porz mbH



Laura Henke