

1. Bilanz zum 31. Dezember 2023

A K T I V A	Geschäftsjahr EURO	Vorjahr EURO
	<u> </u>	<u> </u>
Anlagevermögen		
I. Sachanlagen	10.334.067,45	7.607.880,74
Umlaufvermögen		
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte	332.773,55	241.346,87
II. Forderungen und sonstige Vermögens- gegenstände davon gegenüber Gesellschaftern	35.566,62 (0,00)	50.925,26 (0,00)
III. Wertpapiere des Umlaufvermögens	0,00	500.000,00
IV. Flüssige Mittel	795.370,29	2.016.315,48
Rechnungsabgrenzungsposten	<u>28,08</u>	<u>37,93</u>
Bilanzsumme	<u><u>11.497.805,99</u></u>	<u><u>10.416.506,28</u></u>
Bilanzvermerk:		
Treuhandvermögen aus Mietkautionen:	1.466,74	1.466,72

2. Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01. Januar bis 31. Dezember 2023

	Geschäftsjahr EURO	Vorjahr EURO
Rohergebnis	764.012,48	542.892,27
Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	27.242,64	27.127,35
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	4.415,37	4.218,80
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	100.557,64	89.544,38
sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	2.954,60	3.024,41
davon aus verbundenen Unternehmen	(0,00)	(0,00)
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	37.996,41	40.789,67
Steuern vom Einkommen und Ertrag	105.981,82	37.581,68
Ergebnis nach Steuern	273.213,20	129.094,80
sonstige Steuern	34.697,18	34.697,18
Jahresüberschuss	238.516,02	94.397,62

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 geleistete Anzahlung betrifft das Objekt Heumarer Str. 93-97, welches zum 01.01.2024 wirtschaftlich auf die GEWOG Wohnungsgesellschaft Porz mbH übergeht. Die Anzahlung beläuft sich auf die Kaufpreiszahlung incl. der Kaufnebenkosten.

Die einzelnen Bilanzposten wurden unter Beachtung des Niederstwertprinzips verlustfrei bewertet.



	Anschaffungs- und Herstellungskosten			Buchwerte		
	01.01.2023	Zugänge	Abgänge	31.12.2023	01.01.2023	31.12.2023
Sachanlagen						
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	11.804.186,91 €	0,00 €	0,00 €	11.804.186,91 €	7.231.270,00 €	7.029.958,00 €
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	897.905,40 €	0,00 €	0,00 €	897.905,40 €	376.610,74 €	360.362,74 €
andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	926,88 €	0,00 €	0,00 €	926,88 €	0,00 €	0,00 €
Geleistete Anzahlung	0,00 €	2.943.746,71 €	0,00 €	2.943.746,71 €	0,00 €	2.943.746,71 €
Anlagevermögen insgesamt	12.703.019,19 €	2.943.746,71 €	0,00 €	15.646.765,90 €	7.607.880,74 €	10.334.067,45 €

Sachanlagen
 Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten
 Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten
 andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung
 Geleistete Anzahlung
Anlagevermögen insgesamt

	Abschreibungen				
	01.01.2023	Zugänge 2023	Abgänge 2023	Umbuchungen 2023	31.12.2023
Sachanlagen					
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	4.572.916,91 €	201.312,00 €	0,00 €	0,00 €	4.774.228,91 €
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	521.294,66 €	16.248,00 €	0,00 €	0,00 €	537.542,66 €
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	5.095.138,45 €	217.560,00 €	0,00 €	0,00 €	5.312.698,45 €

Sachanlagen
 Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten
 Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten
 andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung
 Geleistete Anzahlung
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 332.773,55 € (Vorjahr 241.346,86 €) 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)	18.000,00 €
Rückstellung für Prüfungskosten des Jahres 2023	7.500,00 €
Rückstellung für Steuerberatungskosten	3.400,00 €
Rückstellung für Berufsgenossenschaft	50,00 €
Rückstellung für Geschäftsbesorgung	14.000,00 €
	<u>42.950,00 €</u>

Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten sind mit den Erfüllungsbeträgen bewertet.

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

Zum 31.12.2023 bestanden Verbindlichkeiten aus Gewährleistungsverträgen in Höhe von 3.189,39 € (Vorjahr: 3.670,46 €), die in der Position Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen enthalten sind.

Verbindlichkeiten gegenüber der Gesellschafterin bestehen zum Ende des Geschäftsjahres in Höhe von 12.352,23 € (Vorjahr: 7.146,82 €).

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	1.000.000,00 € (0,00 €)	20.374,24 € (0,00 €)	979.625,76 € (0,00 €)	889.597,39 € (0,00 €)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	2.289.617,47 € (2.458.183,06 €)	171.406,00 € (168.564,26 €)	2.118.211,47 € (2.289.618,80 €)	1.402.706,40 € (1.586.465,45 €)
Erhaltene Anzahlungen	330.289,98 € (263.082,50 €)	330.289,98 € (263.082,50 €)		
Verbindlichkeiten aus Vermietung	6.178,88 € (5.745,83 €)	6.178,88 € (5.745,83 €)		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	24.599,60 € (34.158,26 €)	24.599,60 € (34.158,26 €)		
Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafterin	12.352,23 € (7.146,82 €)	12.352,23 € (7.146,82 €)		
Insgesamt	3.663.038,16 € (2.768.316,47 €)	565.200,93 € (478.697,67 €)	3.097.837,23 € (2.289.618,80 €)	2.292.303,79 € (1.586.465,45 €)

(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	3.701,18 €
--	------------

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 1.466,74 € 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 31.12.2023 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 238.516,02 € in die anderen Gewinnrücklagen einzustellen.

Organe

Mitglieder der Geschäftsführung:

Uwe Seibel

Mitglieder des Beirates

Wolfgang Mombaur
Jürgen Hollstein bis 30.11.2023
Mark Ricken ab 01.01.2024
Pia Schmitz

Köln-Porz, den 13. März 2024

GEWOG Wohnungsgesellschaft Porz mbH



Uwe Seibel