



**Jahresabschluss
für das
Geschäftsjahr 2020**

1. Bilanz

2. Gewinn- und Verlustrechnung

**der Wohnungsgenossenschaft Magdeburg 1995 eG
Große Diesdorfer Strasse 193, 39110 Magdeburg**

Aktivseite

| | Geschäftsjahr | | Vorjahr |
|--|---------------|----------------------|----------------------|
| | Euro | Euro | Euro |
| Anlagevermögen | | | |
| Immaterielle Vermögensgegenstände | | 4,00 | 4,00 |
| Sachanlagen | | | |
| Grundstücke mit Wohnbauten | 29.102.027,39 | | 29.772.285,39 |
| Betriebs- und Geschäftsausstattung | 26.919,31 | | 26.150,68 |
| Bauvorbereitungskosten | 134.009,84 | | 121.798,36 |
| | | 29.262.956,54 | 29.920.234,43 |
| Finanzanlagen | | | |
| Anteile an verbundenen Unternehmen | | 25.000,00 | 25.000,00 |
| | | | |
| Anlagevermögen insgesamt | | 29.287.960,54 | 29.945.238,43 |
| Umlaufvermögen | | | |
| Unfertige Leistungen | | 1.584.889,61 | 1.507.935,33 |
| Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände | | | |
| Forderungen aus Vermietung | 34.440,04 | | 47.751,82 |
| Forderungen gegen verbundene Unternehmen | 6.863,42 | | 7.189,96 |
| Sonstige Vermögensgegenstände | 54.030,23 | 95.333,69 | 30.530,58 |
| Flüssige Mittel | | | |
| Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten | | 1.586.865,30 | 1.545.793,50 |
| Aktive RAP | | 0,00 | 5.681,57 |
| Bilanzsumme | | 32.555.049,14 | 33.090.121,19 |

Passivseite

| | Geschäftsjahr | | Vorjahr |
|--|---------------|----------------------|--------------------------|
| | Euro | Euro | Euro |
| Eigenkapital | | | |
| Geschäftsguthaben | | | |
| der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder | 85.789,85 | | 61.000,00 |
| der verbleibenden Mitglieder | 1.297.878,53 | | 1.284.258,38 |
| gekündigte Anteile | 1.250,00 | 1.384.918,38 | 1.500,00 |
| Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 750,00 Euro | | | (1.150,00) |
| Ergebnisrücklagen | | | |
| Gesetzliche Rücklage | 976.347,40 | | 949.999,99 |
| davon aus Jahresüberschuss Geschäfts- jahr eingestellt: | 26.347,41 | | 18.719,12 |
| Andere Ergebnisrücklagen | 5.581.288,96 | 6.557.636,36 | 5.344.162,27 |
| davon aus Jahresüberschuss Geschäfts- jahr eingestellt: | 237.126,69 | | 168.472,03 |
| Bilanzgewinn/Bilanzverlust (-) | | | |
| Verlustvortrag | 0,00 | | 0,00 |
| Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag (-) | 263.474,10 | | 187.191,15 |
| Einstellung in die Ergebnisrücklagen | -263.474,10 | | -187.191,15 |
| | | 0,00 | 0,00 |
| Eigenkapital insgesamt | | 7.942.554,74 | 7.640.920,64 |
| Rückstellungen | | | |
| Steuerrückstellungen | 13.148,00 | | 555,00 |
| Sonstige Rückstellungen | 119.945,47 | 133.093,47 | 122.422,39 |
| Verbindlichkeiten | | | |
| Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten | 22.638.800,40 | | 23.496.694,03 |
| Erhaltene Anzahlungen | 1.690.034,10 | | 1.663.194,49 |
| Verbindlichkeiten aus Vermietung | 65.560,26 | | 67.426,18 |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | 21.525,17 | | 34.274,45 |
| Verb. gegenüber verb. Untern. | 0,00 | | 555,00 |
| Sonstige Verbindlichkeiten (davon aus Steuern 4.280,85) | 27.563,14 | 24.443.483,07 | 28.770,47 (4.389,26) |
| Rechnungsabgrenzungsposten | 35.917,86 | 35.917,86 | 35.308,54 |
| Bilanzsumme | | 32.555.049,14 | 33.090.121,19 |

**2. Gewinn- und Verlustrechnung
für die Zeit vom 01.01.2020 bis 31.12.2020**

| | Geschäftsjahr | | Vorjahr |
|---|---------------|-------------------|--------------------------|
| | Euro | Euro | Euro |
| Umsatzerlöse | | | |
| a) aus der Hausbewirtschaftung | 5.289.907,31 | | 5.169.874,64 |
| b) aus anderen Lieferungen und Leistungen | 0,00 | | 4.000,00 |
| | | 5.289.907,31 | 5.173.874,64 |
| Erhöhung oder Verminderung (-) des Bestandes an unfertigen Leistungen | | 76.954,28 | -52.185,90 |
| Sonstige betriebliche Erträge | | 31.754,05 | 44.045,35 |
| Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen | | | |
| a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung | 2.835.216,47 | | 2.681.669,94 |
| | | 2.835.216,47 | |
| Rohergebnis | | 2.563.399,17 | 2.484.064,15 |
| Personalaufwand | | | |
| a) Löhne und Gehälter | 340.263,38 | | 350.225,03 |
| b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon f. Altersvorsorge Unfall+Direktversicherung: 3.938,52 Euro | 78.476,81 | 418.740,19 | 76.210,70 (3.715,56) |
| Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen | | 846.810,57 | 846.666,52 |
| Sonstige betriebliche Aufwendungen | | 156.116,33 | 149.279,84 |
| Erträge aus Gewinnabführung | | 6.863,42 | 7.189,96 |
| Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge | | 0,00 | 6.900,00 |
| Zinsen und ähnliche Aufwendungen | | 732.654,05 | 758.175,43 |
| Steuern von Einkommen und Ertrag | | 50.459,38 | 30.365,39 |
| Ergebnis nach Steuern | | 363.482,07 | 287.231,20 |
| Sonstige Steuern | | 100.007,97 | 100.040,05 |
| Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag | | 263.474,10 | 187.191,15 |
| Ausgleich Verlustvortrag | | | |
| Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnissrücklagen | | -263.474,10 | -187.191,15 |
| Bilanzgewinn/Bilanzverlust (-) | | 0,00 | 0,00 |



Anhang

des Jahresabschlusses zum 31.12.2020

A. Allgemeine Angaben

Die Genossenschaft hat ihren Sitz in Magdeburg und ist eingetragen in das Genossenschaftsregister beim Amtsgericht Stendal Nr. 2488.

Der Jahresabschluss 2020 ist nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches und den ergänzenden Vorschriften des Genossenschaftsgesetzes aufgestellt worden.

Bei der Aufstellung wird von der Prämisse der Unternehmensfortführung ausgegangen.

Die Gliederung der Bilanz sowie der Gewinn- und Verlustrechnung (G u V) entspricht der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen in der Fassung vom 17.07.2015. In der Gliederung der Bilanz und der G und V ergaben sich keine Veränderungen gegenüber dem Vorjahr.

Der Jahresabschluss wurde unter vollständiger Ergebnisverwendung aufgestellt.

B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden sind unverändert beibehalten worden.

Bilanzierungsmethoden

Für die G u V wurde wie bisher das Gesamtkostenverfahren gewählt. Die angegebenen Vorjahreszahlen sind bei allen G und V Posten vergleichbar.

Bewertungsmethoden / Anlagevermögen

Die Bewertung der immateriellen Vermögensgegenstände erfolgte zu fortgeführten Anschaffungskosten unter Berücksichtigung linearer Abschreibungen von 33,3 % pro Jahr.

Das Sachanlagevermögen wurde zu fortgeführten Anschaffungs- und Herstellungskosten bewertet.

Die planmäßigen linearen Abschreibungen auf abnutzbare Gegenstände des Sachanlagevermögens wurden wie folgt vorgenommen:

- Wohnbauten werden mit 2 % pro Jahr abgeschrieben; nachträgliche Herstellungskosten aus aktivierten komplexen Sanierungsmaßnahmen werden ebenfalls mit 2 % jährlich abgeschrieben.
- Zinsen für Fremdkapital sind bei den Herstellungskosten nicht einbezogen.
- Baukosten werden als nachträgliche Herstellungskosten behandelt, soweit die Voraussetzungen des § 255 HGB vorliegen.
- Garagen werden über den Zeitraum von 20 Jahren und Stellplätze über 19 Jahre abgeschrieben
- Gegenstände der Betriebs- und Geschäftsausstattung werden im Zeitraum zwischen 3 und 10 Jahren abgeschrieben.
- Geringwertige Wirtschaftsgüter wurden im Jahr der Anschaffung sofort abgeschrieben. GWG unter 250,00 Euro wurden sofort im Aufwand erfasst. Diese wurden im Jahr des Zugangs in voller Höhe abgeschrieben.
- Im Jahr 2020 wurden keine außerplanmäßige Abschreibungen gem. § 253 Abs. 3 S. 5 HGB auf den niedrigeren am Abschlussstichtag beizulegenden Wert vorgenommen.
- Die Bewertung für Beteiligung erfolgt zu Anschaffungskosten.
- Bei den Bauvorbereitungskosten wurden Architektenkosten in Höhe von 12.531 Euro auf Grund der Nichtrealisierbarkeit ergebniswirksam abgeschrieben.

Bewertungsmethoden / Umlaufvermögen

Das Umlaufvermögen ist unter Berücksichtigung des Niederstwertprinzips bilanziert worden. Die „Unfertigen Leistungen“ wurden zu Anschaffungskosten vermindert um Korrekturen auf Grund von Wohnungsleerständen bewertet.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände wurden mit dem Nennbetrag abzüglich Wertberichtigungen angesetzt.

In den Forderungen sind keine Beträge größeren Umfangs enthalten, die rechtlich erst nach Abschlussstichtag entstehen.

In den Forderungen aus „Vermietung“ sind Beträge in Höhe von 2.558,83 Euro mit einer Restlaufzeit von über einem Jahr enthalten.

Bei den Forderungen aus Vermietung wurden uneinbringliche Forderungsbestände direkt abgeschrieben.

Auf Grund des mit der Tochtergesellschaft abgeschlossenen Ergebnisabführungsvertrages wurden Forderungen gegenüber der WGS 1995 GmbH in Höhe des erzielten Jahresüberschusses in Höhe von insgesamt 6.863,42 Euro eingestellt.

Bewertungsmethoden / Rückstellungen

Passivierungspflichtige Rückstellungen wurden nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung in Höhe des künftigen Erfüllungsbetrages bemessen. Langfristige Rückstellungen wurden gemäß § 253 Abs. 2 HGB mit 3,067 % abgezinst.

Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten sind mit dem Erfüllungsbetrag passiviert worden.

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

C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

Angaben zur Bilanz

Unfertige Leistungen

Unter den „Unfertigen Leistungen“ werden - wie auch zum vorherigen Bilanzstichtag - ausschließlich noch nicht abgerechnete Betriebskosten ausgewiesen.

Kasse, Bankguthaben

Die liquiden Mittel sind zum Nominalwert angesetzt.

Verfügungsbeschränkungen bestanden am Bilanzstichtag nicht.

Rückstellungen

Die „Sonstigen Rückstellungen“ enthalten u.a. zurückgestellte Beträge für Betriebskosten (T Euro 46,0) und für Prüfungs- und Steuerberatungskosten (insgesamt T Euro 50,4), davon 6,3 T Euro für interne Jahresabschlusskosten sowie Kosten der Offenlegung.

Verbindlichkeiten

Die „Erhaltenen Anzahlungen“ enthalten ausschließlich Vorauszahlungen der Mieter auf noch abzurechnende Betriebskosten.

Die Zusammensetzung der Verbindlichkeiten entsprechend Laufzeit sowie der Gesamtbetrag der Verbindlichkeiten, die durch Grundpfandrechte besichert sind, ergeben sich aus dem Verbindlichkeitsspiegel.

D. Sonstige Angaben

Anteilsbesitz

Die Genossenschaft hält seit dem 01.05.2003 100 Prozent der Anteile am Stammkapital der Wohn- und Gebäudeservice 1995 GmbH. Das Stammkapital der GmbH beläuft sich auf 25 T Euro.

Die Wohn- und Gebäudeservice der Wohnungsgenossenschaft Magdeburg 1995 GmbH hat Ihren Sitz im Burgstaller Weg 45, in 39128 Magdeburg.

Das Geschäftsjahr 2020 schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 6.863,42 Euro ab. Das Eigenkapital zum 31.12.2020 wird mit 33,6 T Euro ausgewiesen. Entsprechend dem bestehenden Gewinnabführungsvertrag wird der steuerliche Jahresüberschuss in Höhe von 6.863,42 Euro an die Genossenschaft ausgekehrt.

Die Gesellschaft ist eingetragen im HRB Stendal unter der Nr. 112406. Bei der Tochtergesellschaft handelt es sich um eine kleine Gesellschaft gemäß § 267 Abs. 1 HGB.

Arbeitnehmeranzahl

Im Geschäftsjahr 2020 sind durchschnittlich folgende Arbeitnehmer beschäftigt worden:

| | Beschäftigte | darunter Teilzeit |
|---------------------------|--------------|-------------------|
| Kaufmännische Angestellte | 5 | 3 |

Mitgliederbewegung

| | Mitglieder |
|----------------------------|------------|
| Bestand am 01.01.2020 | 902 |
| Beitritte | 75 |
| Übertragungen | 4 |
| Erbfolgen | 1 |
| Kündigungen zum 31.12.2020 | -49 |
| Todesfälle 2020 | -8 |
| Ausschluss | -4 |
| Übertragung | -4 |
| Bestand am 31.12.2020 | 917 |

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich um 13.620,15 Euro erhöht. Es besteht keine Nachschusspflicht.

Prüfungsverband

Verband der Wohnungsgenossenschaften Sachsen-Anhalt e.V.
Breiter Weg 261, 39104 Magdeburg

Mitglieder des Vorstandes

Vorstandsmitglied Dipl.-Kfm. Frank Saft
Vorstandsmitglied Torsten Jakobs

Mitglieder des Aufsichtsrates

| | Gewählt | | |
|----------------|---------------|-----------------------|-----------------------|
| Frank Fuhrmann | Am 25.06.2019 | Vorsitzender | Bank Betriebswirt |
| Reinhard Brett | Am 28.10.2020 | Stellvertreter | Pensionär |
| Jörg Glaesel | Am 28.10.2020 | Stellv. Schriftführer | Theatermaler |
| Heike Zembrod | Am 28.10.2020 | Schriftführerin | Unternehmensberaterin |
| Andreas Müller | Am 13.06.2018 | | Bankkaufmann |

Forderungen an Organmitglieder

Am 31.12.2020 bestanden keine Forderungen gegenüber Organmitgliedern.


E. Weitere Angaben

Gewinnverwendung

Das Geschäftsjahr 2020 schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 263.474,10 Euro. Der Mitgliederversammlung wird vorgeschlagen, den Überschuss in die Ergebnismittel ein-zustellen.

Magdeburg, 03. Mai 2021


Frank Saft


Torsten Jakobs