



**Jahresabschluss
für das
Geschäftsjahr 2021**

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	28.446.429,89		29.102.027,39
Grundstücke u. grundstücksgleiche Rechte	357.071,50		0,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	33.002,94		26.919,31
geleistete Anzahlungen zum AV	141.123,03		
Bauvorbereitungskosten	0,00		134.009,84
		28.977.627,36	29.262.956,54
Finanzanlagen			
Anteile an verbundenen Unternehmen		25.000,00	25.000,00
Anlagevermögen insgesamt		29.002.631,36	29.287.960,54
Umlaufvermögen			
Unfertige Leistungen		1.722.622,26	1.584.889,61
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	25.081,03		34.440,04
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	5.289,58		6.863,42
Sonstige Vermögensgegenstände	3.420,00	33.790,61	54.030,23
Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		1.512.394,02	1.586.865,30
Aktive RAP		0,00	0,00
Bilanzsumme		32.271.438,25	32.555.049,14

Passivseite

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	Euro	Euro	Euro
Eigenkapital			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	70.250,00		85.789,85
der verbleibenden Mitglieder	1.296.293,53		1.297.878,53
gekündigte Anteile	250,00	1.366.793,53	1.250,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 3.400,00 Euro			(3.050,00)
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	1.002.348,08		976.347,40
davon aus Jahresüberschuss Geschäfts- jahr eingestellt:	26.000,68		26.347,41
Andere Ergebnisrücklagen	5.815.295,13	6.817.643,21	5.581.288,96
davon aus Jahresüberschuss Geschäfts- jahr eingestellt:	234.006,17		237.126,69
Bilanzgewinn/Bilanzverlust (-)			
Verlustvortrag	0,00		0,00
Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag (-)	260.006,85		263.474,10
Einstellung in die Ergebnisrücklagen	-260.006,85		-263.474,10
		0,00	0,00
Eigenkapital insgesamt		8.184.436,74	7.942.554,74
Rückstellungen			
Steuerrückstellungen	13.521,00		13.148,00
Sonstige Rückstellungen	110.331,04	123.852,04	119.945,47
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	21.997.173,35		22.638.800,40
Erhaltene Anzahlungen	1.700.619,45		1.690.034,10
Verbindlichkeiten aus Vermietung	74.579,65		65.560,26
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	122.702,93		21.525,17
Verb. gegenüber verb. Untern.	58,74		0,00
Sonstige Verbindlichkeiten (davon aus Steuern 3.973,11)	33.050,74	23.928.184,86	27.563,14
			(4.280,85)
Rechnungsabgrenzungsposten	34.964,61	34.964,61	35.917,86
Bilanzsumme		32.271.438,25	32.555.049,14

**2. Gewinn- und Verlustrechnung
für die Zeit vom 01.01.2021 bis 31.12.2021**

Seite 4

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	Euro	Euro	Euro
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	5.379.333,57		5.289.907,31
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	0,00		0,00
		5.379.333,57	5.289.907,31
Erhöhung oder Verminderung (-) des Bestandes an unfertigen Leistungen		137.732,65	76.954,28
Sonstige betriebliche Erträge		49.766,21	31.754,05
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	2.982.290,26		2.835.216,47
		2.982.290,26	
Rohergebnis		2.584.542,17	2.563.399,17
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	364.590,32		340.263,38
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	80.582,11	445.172,43	78.476,81
davon f. Altersvorsorge			(3.938,52)
Unfall+Direktversicherung: 3.938,52 Euro			
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		855.302,55	846.810,57
Sonstige betriebliche Aufwendungen		170.923,22	156.116,33
Erträge aus Gewinnabführung		5.289,58	6.863,42
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		0,00	0,00
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		707.026,26	732.654,05
Steuern von Einkommen und Ertrag		51.421,81	52.459,38
Ergebnis nach Steuern		359.985,48	363.482,07
Sonstige Steuern		99.978,63	100.007,97
Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag		260.006,85	263.474,10
Ausgleich Verlustvortrag			
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnismrücklagen		-260.006,85	-263.474,10
Bilanzgewinn/Bilanzverlust (-)		0,00	0,00



Anhang

des Jahresabschlusses zum 31.12.2021

A. Allgemeine Angaben

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

Der Jahresabschluss 2021 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.
- Auf Grund der Nichtrealisierbarkeit einer geplanten Wohnbebauung wurde ein Grundstück mit einem Wert von 357.071,50 Euro in den Bilanzposten Grundstücke und Grundstücksgleiche Rechte und andere Bauten erfasst, welches bis 2020 unter Grundstücken mit Wohnbauten bilanziert wurde
- 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 2021 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.
- Unter den geleisteten Anzahlungen wurde ein Betrag in Höhe von 141.123,03 Euro für den Anbau von Aufzügen am Objekt Burgstaller Weg 45-55 im Jahr 2022 ausgewiesen.

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 2.046,77 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 5.289,58 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 48,2) und für Prüfungs- und Steuerberatungskosten (insgesamt T Euro 30,9), davon 7,8 T Euro für interne Jahresabschlusskosten sowie Kosten der Offenlegung.

Verbindlichkeiten

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

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 2021 schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 5.289,58 Euro ab. Das Eigenkapital zum 31.12.2021 wird mit 39,6 T Euro ausgewiesen. Entsprechend dem bestehenden Gewinnabführungsvertrag wird der steuerliche Jahresüberschuss in Höhe von 5.289,58 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 2021 sind durchschnittlich folgende Arbeitnehmer beschäftigt worden:

	Beschäftigte	darunter Teilzeit
Kaufmännische Angestellte	5	2

Mitgliederbewegung

	Mitglieder
Bestand am 01.01.2021	917
Beitritte	47
Übertragungen	3
Erbfolgen	2
Kündigungen zum 31.12.2021	-42
Todesfälle 2021	-8
Ausschluss	
Übertragung	-3
Bestand am 31.12.2021	916

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich um 1.585,00 Euro verringert. 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

Da im Jahr 2021 die Mitgliederversammlung im Umlaufverfahren durchgeführt wurde, konnte keine Neuwahl von Aufsichtsratsmitgliedern erfolgen.

Forderungen an Organmitglieder

Am 31.12.2021 bestanden keine Forderungen gegenüber Organmitgliedern.


E. Weitere Angaben

Gewinnverwendung

Das Geschäftsjahr 2021 schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 260.006,85 Euro. Der Mitgliederversammlung wird vorgeschlagen, den Überschuss in die Ergebnisrücklagen einzustellen.

Magdeburg, 02. Mai 2022


Frank Saft


Torsten Jakobs