



**Jahresabschluss
für das
Geschäftsjahr 2022**

- 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	30.928.622,39		28.446.429,89
Grundstücke u. grundstücksgleiche Rechte	0,00		357.071,50
Betriebs- und Geschäftsausstattung	42.120,57		33.002,94
geleistete Anzahlungen zum AV	0,00		143.123,03
Bauvorbereitungskosten	0,00		0,00
		30.970.742,96	28.977.627,36
Finanzanlagen			
Anteile an verbundenen Unternehmen		25.000,00	25.000,00
		30.995.746,96	29.002.631,36
Anlagevermögen insgesamt			
Umlaufvermögen			
Unfertige Leistungen		1.661.411,42	1.722.622,26
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	33.043,34		25.081,03
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	23.487,96		5.289,58
Sonstige Vermögensgegenstände	246.496,58	303.027,88	3.420,00
Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		2.621.535,83	1.512.394,02
Aktive RAP		43.988,48	0,00
Bilanzsumme		35.625.710,57	32.271.438,25

Passivseite

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	Euro	Euro	Euro
Eigenkapital			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	62.700,00		70.250,00
der verbleibenden Mitglieder	1.292.538,53		1.296.293,53
gekündigte Anteile	250,00	1.355.488,53	250,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 1.050,00 Euro			(3.400,00)
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	1.027.576,48		1.002.348,08
davon aus Jahresüberschuss Geschäfts- jahr eingestellt:	25.284,02		26.000,68
Andere Ergebnisrücklagen	6.042.906,93	7.070.483,41	5.815.295,13
davon aus Jahresüberschuss Geschäfts- jahr eingestellt:	227.556,18		234.006,17
Bilanzgewinn/Bilanzverlust (-)			
Verlustvortrag	0,00		0,00
Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag (-)	252.840,20		260.006,85
Einstellung in die Ergebnisrücklagen	-252.840,20		-260.006,85
		0,00	0,00
Eigenkapital insgesamt		8.425.971,94	8.184.436,74
Rückstellungen			
Steuerrückstellungen	27.784,94		13.521,00
Sonstige Rückstellungen	361.529,76	389.314,70	110.331,04
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	24.549.230,28		21.997.173,35
Erhaltene Anzahlungen	1.886.491,63		1.700.619,45
Verbindlichkeiten aus Vermietung	80.542,89		74.579,65
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	183.347,36		122.702,93
Verb. gegenüber verb. Untern.	44,75		58,74
Sonstige Verbindlichkeiten (davon aus Steuern 5.654,83)	71.096,68	26.770.753,59	33.050,74 (3.973,11)
Rechnungsabgrenzungsposten	39.670,34	39.670,34	34.964,61
Bilanzsumme		35.625.710,57	32.271.438,25

**2. Gewinn- und Verlustrechnung
für die Zeit vom 01.01.2022 bis 31.12.2022**

Seite 4

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	Euro	Euro	Euro
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	5.539.487,27		5.379.333,57
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	7.621,25		0,00
		5.547.108,52	5.379.333,57
Erhöhung oder Verminderung (-) des Bestandes an unfertigen Leistungen		-61.210,84	137.732,65
Sonstige betriebliche Erträge		64.876,27	49.766,21
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	2.695.069,96		2.982.290,26
		2.695.069,96	
Rohergebnis		2.855.703,99	2.584.542,17
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	375.468,65		364.590,32
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	81.796,90	457.265,55	80.582,11
davon f. Altersvorsorge			(3.938,52)
Unfall+Direktversicherung: 0,00 Euro			
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		927.282,19	855.302,55
Sonstige betriebliche Aufwendungen		409.090,89	170.923,22
Erträge aus Gewinnabführung		23.487,96	5.289,58
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		0,00	0,00
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		679.459,44	707.026,26
Steuern von Einkommen und Ertrag		53.242,99	51.421,81
Ergebnis nach Steuern		352.850,89	359.985,48
Sonstige Steuern		100.010,69	99.978,63
Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag		252.840,20	260.006,85
Ausgleich Verlustvortrag			
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		-252.840,20	-260.006,85
Bilanzgewinn/Bilanzverlust (-)		0,00	0,00



Anhang
des Jahresabschlusses zum 31.12.2022

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.

Bei den Forderungen aus Vermietung wurden uneinbringliche Forderungsbestände direkt abgeschrieben.

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.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

In den Forderungen aus „Vermietung“ sind Beträge in Höhe von 3.745,74 Euro mit einer Restlaufzeit von über einem Jahr enthalten.

Auf Grund des mit der Tochtergesellschaft abgeschlossenen Ergebnisabführungsvertrages wurden Forderungen gegenüber der WGS 1995 GmbH in Höhe des erzielten Jahresüberschusses und aus offenen Rechnungslegungen für den Verwaltervertrag in Höhe von insgesamt 23.487,96 Euro eingestellt.

Kasse, Bankguthaben

Die liquiden Mittel sind zum Nominalwert angesetzt.

Verfügungsbeschränkungen bestanden am Bilanzstichtag für bestehende Mietkautionen in Höhe von 45,4 T€.

Rückstellungen

Es wurden im Geschäftsjahr 27,8 T€ Rückstellungen für Steuern gebildet.

Die „Sonstigen Rückstellungen“ enthalten u.a. zurückgestellte Beträge für Betriebskosten (55,4 T€) und für Prüfungs- und Steuerberatungskosten (insgesamt 49,7 T€) sowie Beträge für eventuelle Kosten aus der nach § 3 Abs 2 AVBFernwärmeV erfolgten Kündigung gegenüber der Getec in Höhe von 240 T€.

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich um 3.250,00 Euro erhöht.
Es besteht keine Nachschusspflicht.

Prüfungsverband

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

Mitglieder des Vorstandes

Vorstandsmitglied Dipl.-BW (FH) Axel Herrmann (bestellt ab 01.10.2022)
Vorstandsmitglied Torsten Jakobs
Vorstandsmitglied Dipl.-Kfm. Frank Saft (bestellt bis 31.12.2022)

Mitglieder des Aufsichtsrates

	Gewählt am		
Frank Fuhrmann	29.06.2022	Vorsitzender	Bank Betriebswirt
Reinhardt Brett	28.10.2020	stellv. Vorsitzender	Pensionär
Heike Zembrod	28.10.2020	Schriftführerin	Dipl.-Ing.
Jörg Glaesel	28.10.2020		Theatermaler
Andreas Müller	29.06.2022		Bankkaufmann
Dr. Ronald Böck	29.06.2022		Dipl.-Inf.

Forderungen an Organmitglieder


Am 31.12.2022 bestanden keine Forderungen gegenüber Organmitgliedern.

E. Weitere Angaben

Gewinnverwendung

Das Geschäftsjahr 2022 schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 252.840,20 Euro.
Der Mitgliederversammlung wird vorgeschlagen, aus dem Überschuss gem. § 40 Abs. 2 der Satzung 10% (25.284,02 €) in die gesetzliche Rücklage und im übrigen 227.556,18 € in die anderen Ergebnismrücklagen einzustellen.

Magdeburg, 24. April 2023


Axel Herrmann


Torsten Jakobs

Anlage: Verbindlichkeitspiegel

Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte o.ä. Rechte stellen sich wie folgt dar:

Verbindlichkeiten	insgesamt		davon								Art der Sicherung
			Restlaufzeit				gesichert				
	Euro 2021	Euro 2022	bis zu 1 Jahr	zwischen 1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre	Euro 2021	Euro 2022	Euro 2021	Euro 2022		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	21.997.173,35	24.549.230,28	947.943,07	4.593.210,49	16.456.019,79	4.473.691,58	19.019.751,92	21.997.173,35	24.549.230,28	GPR/Zess	
Erhaltene Anzahlungen	1.700.619,45	1.886.491,63	1.635.961,55	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		
Verbindlichkeiten aus Vermietung	74.579,65	80.542,89	52.164,64	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	122.702,93	183.347,36	122.702,93	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	58,74	44,75	58,74	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		
Sonstige Verbindlichkeiten	33.050,74	71.096,68	33.050,74	0,00	0,00	45.400,03	0,00	0,00	0,00		
Gesamtbetrag	23.928.184,86	26.770.753,59	2.791.881,67	4.593.210,49	16.456.019,79	4.519.091,61	19.019.751,92	21.997.173,35	24.549.230,28		