



Jahresabschluss
für das
Geschäftsjahr 2023

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 und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	30.146.964,39		30.928.622,39
Grundstücke u. grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	0,00		0,00
andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	60.725,20		42.120,57
Anlagen im Bau	32.157,50		0,00
		30.239.847,09	30.970.742,96
Finanzanlagen			
Anteile an verbundenen Unternehmen		25.000,00	25.000,00
Anlagevermögen insgesamt		30.264.851,09	30.995.746,96
Umlaufvermögen			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
unfertige Leistungen		1.835.678,36	1.661.411,42
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	38.555,85		33.043,34
Forderungen gegen			
verbundene Unternehmen	476,04		23.487,96
Sonstige Vermögensgegenstände	56.365,20	95.397,09	246.496,58
Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		2.721.400,05	2.621.535,83
Aktive RAP		0,00	43.988,48
Bilanzsumme		34.917.326,59	35.625.710,57

Passivseite

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	Euro	Euro	Euro
Eigenkapital			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	69.250,00		62.700,00
der verbleibenden Mitglieder	1.316.118,53		1.292.538,53
gekündigte Anteile	2.250,00	1.387.618,53	250,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 1.050,00 Euro			(1.050,00)
Gewinnrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	1.040.420,38		1.027.576,48
davon aus Jahresüberschuss Geschäfts- jahr eingestellt:	12.788,28		25.284,02
Andere Gewinnrücklagen	6.157.945,88	7.198.366,26	6.042.906,93
davon aus Jahresüberschuss Geschäfts- jahr eingestellt:	115.094,57		227.556,18
Bilanzgewinn/Bilanzverlust (-)			
Verlustvortrag	0,00		0,00
Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag (-)	127.882,85		252.840,20
Einstellung in die Ergebnismrücklagen	-127.882,85		-252.840,20
		0,00	0,00
Eigenkapital insgesamt		8.585.984,79	8.425.971,94
Rückstellungen			
Steuerrückstellungen	14.263,94		27.784,94
Sonstige Rückstellungen	117.745,36	132.009,30	361.529,76
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	23.493.443,61		24.549.230,28
Erhaltene Anzahlungen	2.290.227,85		1.886.491,63
Verbindlichkeiten aus Vermietung	69.272,59		80.542,89
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	235.711,99		183.347,36
Verb. gegenüber verb. Untern.	3.570,00		44,75
Sonstige Verbindlichkeiten (davon aus Steuern 5.065,30)	61.297,65	26.153.523,69	71.096,68 (5.654,83)
Rechnungsabgrenzungsposten	45.808,81	45.808,81	39.670,34
Bilanzsumme		34.917.326,59	35.625.710,57

**2. Gewinn- und Verlustrechnung
für die Zeit vom 01.01.2023 bis 31.12.2023**

Seite 4

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	Euro	Euro	Euro
Umsatzerlöse			
a) aus Bewirtschaftungstätigkeit	5.568.215,98		5.539.487,27
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	0,00		7.621,25
		5.568.215,98	5.547.108,52
Erhöhung oder Verminderung (-) des Bestandes an unfertigen Leistungen		174.266,94	-61.210,84
Sonstige betriebliche Erträge		162.430,56	64.876,27
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit	3.415.321,75		2.695.069,96
		3.415.321,75	
Rohergebnis		2.489.591,73	2.855.703,99
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	384.385,24		375.468,65
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	83.684,08	468.069,32	81.796,90
davon f. Altersvorsorge			(,00)
Unfall+Direktversicherung: 0,00 Euro			
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		939.883,99	927.282,19
Sonstige betriebliche Aufwendungen		189.444,63	409.090,89
Erträge aus Gewinnabführung		476,04	23.487,96
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		32.476,66	0,00
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		671.774,25	679.459,44
Steuern von Einkommen und Ertrag		25.478,70	53.242,99
Ergebnis nach Steuern		227.893,54	352.850,89
Sonstige Steuern		100.010,69	100.010,69
Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag		127.882,85	252.840,20
Ausgleich Verlustvortrag			
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnismrücklagen		-127.882,85	-252.840,20
Bilanzgewinn/Bilanzverlust (-)		0,00	0,00

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 2022	Euro 2023	bis zu 1 Jahr	zwischen 1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre	Euro 2022	Euro 2023	Euro 2022	Euro 2023		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	24.549.230,28	23.493.443,61	1.055.786,78	1.085.066,49	4.518.391,56	4.635.993,67	18.975.051,92	17.772.383,45	24.549.230,28	23.493.443,61	GPR/Zess
Erhaltene Anzahlungen	1.886.491,63	2.290.227,85	1.886.491,63	2.290.227,85	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	80.542,89	69.272,59	80.542,89	69.272,59	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	183.347,36	151.613,63	183.347,36	151.613,63	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	44,75	3.570,00	44,75	3.570,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Sonstige Verbindlichkeiten	71.096,68	61.297,65	25.696,65	21.663,72	45.400,03	39.633,93	0,00	0,00	0,00	0,00	
Gesamtbetrag	26.770.753,59	26.069.425,33	3.231.910,06	3.621.414,28	4.563.791,61	4.675.627,60	18.975.051,92	17.772.383,45	24.549.230,28	23.493.443,61	



Anhang
des Jahresabschlusses zum 31.12.2023

A. Allgemeine Angaben

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

Der Jahresabschluss 2023 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 (GuV) entspricht der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen in der aktuellen gültigen Fassung. 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 GuV 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.
- 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 mit Anschaffungskosten von 250 bis 1.000 Euro wurden im Jahr der Anschaffung sofort abgeschrieben. GWG unter 250,00 Euro wurden sofort im Aufwand erfasst.
- Im Jahr 2023 wurden keine außerplanmäßigen Abschreibungen gem. § 253 Abs. 3 S. 5 HGB auf den niedrigeren am Abschlussstichtag beizulegenden Wert vorgenommen.
- Die Bewertung für Beteiligung erfolgt zu Anschaffungskosten.

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.

Angaben zur GuV

In der GuV sind Erlöse in außergewöhnlicher Größenordnung (61,5 T€) aus der Auflösung einer im Jahr 2022 gebildeten einmaligen Rückstellung (240,0 T€) im Zusammenhang mit der nach § 3 Abs. 2 der AVB Fernwärme V erfolgten außerordentlichen Kündigung der Wärmelieferverträge wegen Umstellung auf Versorgung durch erneuerbare Energien enthalten. Der Vorgang ist zum Zeitpunkt der Erstellung des Jahresabschlusses abgeschlossen.

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€. Die Wohn- und Gebäudeservice der Wohnungsgenossenschaft Magdeburg 1995 GmbH hat ihren Sitz im Burgstaller Weg 53, in 39128 Magdeburg.

Das Geschäftsjahr 2023 schließt mit einem Ergebnis vor Gewinnabführung in Höhe von 476,04 Euro ab. Das Eigenkapital zum 31.12.2023 wird mit 39,6 T€ ausgewiesen. Entsprechend dem bestehenden Gewinnabführungsvertrag wird das Ergebnis vollständig 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 2023 sind durchschnittlich folgende Arbeitnehmer beschäftigt worden:

	Beschäftigte	darunter Teilzeit
Kaufmännische Angestellte	5	0

Mitgliederbewegung

	Mitglieder
Bestand am 01.01.2023	918
Beitritte	71
Übertragungen	5
Erbfolgen	5
Kündigungen zum 31.12.2023	-42
Todesfälle 2023	-15
Ausschluss	-1
Übertragung	-5
Bestand am 31.12.2023	936

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich um 22.500,00 Euro erhöht. Es besteht keine Nachschusspflicht.

Prüfungsverband

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