

Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2020

Bilanz

Gewinn- und Verlustrechnung

Anhang



SEIT 1957

**WOHNUNGS-
GENOSSENSCHAFT**

Oschatz / Mügeln eG

BILANZ FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2020

AKTIVA	31.12.2020		Vorjahr
	€	€	€
ANLAGEVERMÖGEN			
Immaterielle Vermögensgegenstände		2.719,68	2.105,84
Sachanlagen			
Grundstücke mit Wohnbauten	24.940.070,67		25.735.206,27
Betriebs- und Geschäftsausstattung	<u>61.953,93</u>	25.002.024,60	68.045,65
Finanzanlagen			
Wertpapiere des Anlagevermögens		<u>12.060,00</u>	<u>12.060,00</u>
Anlagevermögen insgesamt		25.016.804,28	25.817.417,76
UMLAUFVERMÖGEN			
Unfertige Leistungen	1.400.709,47		1.367.877,45
Geleistete Anzahlungen	<u>49.651,15</u>	1.450.360,62	13.440,10
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	23.798,38		21.466,71
Sonstige Vermögensgegenstände	<u>192.363,05</u>	216.161,43	194.948,53
Wertpapiere		987.293,48	737.293,48
Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	2.302.722,33		2.100.875,68
Bausparguthaben	<u>272.161,88</u>	2.574.884,21	231.634,33
RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		1.745,45	2.618,18
BILANZSUMME		<u><u>30.247.249,47</u></u>	<u><u>30.487.572,22</u></u>

PASSIVA	31.12.2020		Vorjahr
	€	€	€
EIGENKAPITAL			
Geschäftsguthaben			
- der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	60.140,00		59.830,00
- der verbleibenden Mitglieder	924.793,50		916.075,00
- aus gekündigten Geschäftsanteilen	<u>2.015,00</u>	986.948,50	1.240,00
Kapitalrücklage		77.100,79	76.410,79
Ergebnisrücklagen			
Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 DMBilG	2.512.552,51		2.512.552,51
Gesetzliche Rücklage	12.442.877,44		11.593.322,47
- davon aus Jahresüberschuss des Geschäftsjahres eingestellt	(849.554,97)		(1.043.799,14)
Andere Rücklagen	251.604,05		251.604,05
Bauerneuerungsrücklage	<u>3.880.358,05</u>	19.087.392,05	3.880.358,05
Bilanzergebnis			
Jahresüberschuss	849.554,97		1.043.799,14
Einstellung in die Ergebnisrücklage	<u>-849.554,97</u>	<u>0,00</u>	<u>-1.043.799,14</u>
Eigenkapital insgesamt		20.151.441,34	19.291.392,87
RÜCKSTELLUNGEN			
Steuerrückstellungen	0,00		1.180,00
Sonstige Rückstellungen	<u>77.348,54</u>	<u>77.348,54</u>	<u>60.024,32</u>
VERBINDLICHKEITEN			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	8.509.106,81		9.433.742,93
Erhaltene Anzahlungen	1.343.931,30		1.345.078,05
Verbindlichkeiten aus Vermietung und Leistungen	33.823,14		32.208,53
Sonstige Verbindlichkeiten	118.272,61		310.242,35
- davon aus Steuern	13.325,73		13.703,17
- davon im Rahmen der sozialen Sicherheit	(10.202,52)		(8.607,63)
	<u>(2.657,14)</u>	10.018.459,59	(2.151,09)
BILANZSUMME		<u><u>30.247.249,47</u></u>	<u><u>30.487.572,22</u></u>

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG 2020

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Umsatzerlöse			
aus der Hausbewirtschaftung		4.362.045,26	4.077.053,70
Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		32.832,02	158.805,75
Sonstige betriebliche Erträge		77.492,27	48.540,74
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		<u>-2.084.487,79</u>	<u>-1.785.094,33</u>
ROHERGEBNIS		2.387.881,76	2.499.305,86
Personalaufwand			
Löhne und Gehälter	-338.863,32		-269.456,12
soziale Abgaben und	-73.243,52		-54.542,03
Aufwendungen für Altersversorgung (davon für Altersversorgung)	<u>(8.160,23)</u>	-412.106,84	<u>(8.160,23)</u>
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		-807.491,40	-758.797,87
Sonstige betriebliche Aufwendungen		-99.785,49	-150.777,11
Zinserträge		13.736,04	9.000,86
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		-138.812,52	-137.361,92
Steuern vom Einkommen und Ertrag		<u>-6.097,76</u>	<u>-9.532,33</u>
ERGEBNIS NACH STEUERN		937.323,79	1.127.839,34
Sonstige Steuern		<u>-87.768,82</u>	<u>-84.040,20</u>
JAHRESÜBERSCHUSS		849.554,97	1.043.799,14
Einstellung in Ergebnismrücklage		<u>-849.554,97</u>	<u>-1.043.799,14</u>
BILANZGEWINN		<u>0,00</u>	<u>0,00</u>

Anhang des Jahresabschlusses für das Geschäftsjahr 2020

A. Allgemeine Angaben

Die Wohnungsgenossenschaft Oschatz/Mügeln eG hat ihren Sitz in Oschatz und ist eingetragen in das Genossenschaftsregister beim Amtsgericht Leipzig unter der Registernummer 279.

Die angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden entsprechen den Vorschriften des HGB und den Bestimmungen der Satzung. Die Gliederungsvorschriften für Wohnungsunternehmen wurden beachtet.

Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde wie im Vorjahr entsprechend § 275 Abs. 2 HGB nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die entgeltlich erworbenen immateriellen Vermögensgegenstände des Anlagevermögens werden über den Zeitraum der Nutzung (längstens über 5 Jahre) planmäßig abgeschrieben.

Sachanlagen werden planmäßig linear mit folgenden Sätzen abgeschrieben:

	% der Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten
Wohnbauten	2,0
Garagen	7,69 - 10,0
Parkplätze	10,0
Betriebsvorrichtungen	10,0
Außenanlagen	3,3 und 10,0
Geschäftsausstattung	6,6 bis 33,3

Die Anschaffungskosten für selbständig nutzbare Vermögensgegenstände der Betriebs- und Geschäftsausstattung mit einem Betrag bis € 250,00 werden im Zugangsjahr in voller Höhe als Aufwand erfasst. Vermögensgegenstände mit Anschaffungskosten von mehr als € 250,00, die aber € 800,00 nicht übersteigen, werden vereinfachend in dem Zugangsjahr abgeschrieben.

Die Finanzanlagen wurden zu Anschaffungskosten bewertet.

Bei der Bewertung der unfertigen Leistungen erfolgte ein Wertabschlag für den Leerstand.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände werden zum Nennwert ausgewiesen. Uneinbringliche Forderungen sind sofort abgeschrieben worden.

Die Wertpapiere des Umlaufvermögens sind zum 31.12.2020 mit ihren Anschaffungskosten bzw. mit dem niedrigeren Stichtagskurswert bewertet.

Verbindlichkeiten sind mit dem Erfüllungsbetrag passiviert.

Für ungewisse Verbindlichkeiten wurden Rückstellungen gebildet. Rückstellungen werden in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages angesetzt.

C. Erläuterungen zur Bilanz sowie zur Gewinn- und Verlustrechnung

I. Bilanz

Die Zusammensetzung und Entwicklung des Anlagevermögens wird im beigefügten Anlagenspiegel (Anlage 1) dargestellt.

Im Posten „Unfertige Leistungen“ werden Tsd. € 1.400,7 (Vorjahr: Tsd. € 1.367,9) noch nicht abgerechnete Betriebskosten ausgewiesen. Den Betriebskosten stehen Vorauszahlungen der Nutzer/ Mieter gegenüber.

Der Posten „Forderungen aus Vermietung“ umfasst rückständige Mieten in Höhe von Tsd. € 14,4 abgerechnete Umlagen in Höhe von Tsd. € 7,4 und die Forderungen aus der Ersterherabrechnung für die neu erworbenen Objekte in Höhe von Tsd. € 1,9. Der Anteil der Forderungen mit einer Restlaufzeit von über einem Jahr an diesem Posten beträgt Tsd. € 2,2.

Im Posten „Sonstige Vermögensgegenstände“ sind Ansprüche aus Instandhaltungsrücklagen für Wohneigentum der Genossenschaft in Höhe von Tsd. € 151,2 enthalten.

Die „Sonstigen Rückstellungen“ umfassen folgende Rückstellungen:

	Tsd. €
Hausbewirtschaftung	46,1
Prüfungskosten	14,0
Lohnkosten für Erstellung des Jahresabschlusses	2,9
Lohnkosten für Steuererklärung	0,9
Nicht genommener Urlaub	13,4
	<hr/>
	77,3
	<hr/>

Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sind im beigefügten Verbindlichkeitspiegel (Anlage 2) dargestellt.

II. Gewinn- und Verlustrechnung

In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind Abschreibungen von Mietforderungen in Höhe von Tsd. € 3,9 enthalten.

D. Sonstige Angaben

Beschäftigte:

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich Beschäftigten betrug:

	Vollzeitbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	3	2
Hausmeister	<u>1</u>	<u>0</u>
	4	2

Mitgliederbewegung:

Stand 01.01.2020	907
Zugang	73
Abgang	-65
Stand 31.12.2020	915

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich um Tsd. € 8,7 erhöht.

Die Mitglieder haften nur mit den gezeichneten Geschäftsanteilen und eine Nachschusspflicht besteht nicht.

Für die Mieter ohne Mitgliedschaft wurden Mietkautionen in Höhe von Tsd. € 29,1 (Vorjahresstichtag: Tsd. € 33,5) hinterlegt, die treuhänderisch verwaltet werden.

Prüfungsverband:

Verband Sächsischer Wohnungsgenossenschaften e.V.
Antonstr. 37
01097 Dresden

Mitglieder des Vorstandes:

Sven Petzold
Daniel Ludewig

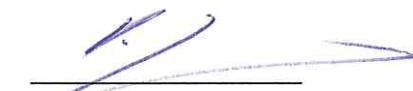
Mitglieder des Aufsichtsrates:

Sirko Lunkwitz
Manfred Hänsel
Steffi Schriefer
Matthias Müller
Jens Ortner

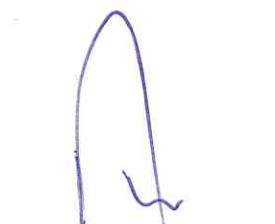
Vorsitzender
Stellvertretender Vorsitzender
Schriftführerin

Oschatz, 26.08.2021

Der Vorstand



Daniel Ludewig



Sven Petzold

Anlage 1
Anlagenspiegel

	Anschaffungs-/Herstellungskosten				Abschreibungen						Buchwerte
	Stand 01.01.2020 €	Zugänge €	Abgänge €	Umbuchungen €	Stand 31.12.2020 €	kumuliert 01.01.2020 €	im Ge- schäftsjahr €	auf Umbuchung	auf Abgänge €	kumuliert 31.12.2020 €	Am 31.12.2020 €
Immaterielle Vermögensgegenstände	18.641,40	1.993,25	0,00	0,00	20.634,65	16.535,56	1.379,41	0,00	0,00	17.914,97	2.719,68
Sachanlagen											
Grundstücke mit Wohnbauten	43.869.439,20	0,00	0,00	0,00	43.869.439,20	18.134.232,93	795.135,60	0,00	0,00	18.929.368,53	24.940.070,67
Betriebs- und Geschäftsausstattung	94.408,35	4.884,67	0,00	0,00	99.293,02	26.362,70	10.976,39	0,00	0,00	37.339,09	61.953,93
Sachanlagen gesamt	43.963.847,55	4.884,67	0,00	0,00	43.968.732,22	18.160.595,63	806.111,99	0,00	0,00	18.966.707,62	25.002.024,60
Finanzanlagen											
Wertpapiere des Anlagevermögens	12.060,00	0,00	0,00	0,00	12.060,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	12.060,00
Anlagevermögen insgesamt	43.994.548,95	6.877,92	0,00	0,00	44.001.426,87	18.177.131,19	807.491,40	0,00	0,00	18.984.622,59	25.016.804,28

Anlage 2

Verbindlichkeitspiegel per 31.12.2020 (Vorjahreszahlen in Klammern)		insgesamt					Art der Sicherung
		Restlaufzeit			davon gesichert		
		unter 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre			
		€	€	€	€	€	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	8.509.106,81 (9.433.742,93)	1.139.785,53 (968.713,88)	3.348.558,51 (3.733.036,66)	4.020.762,77 (4.731.992,39)	8.509.106,81 (9.433.742,93)		GPR/ Verpf./Z GPR/ Verpf./Z
Erhaltene Anzahlungen	1.343.931,30 (1.345.078,05)	1.343.931,30 (1.345.078,05)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)		
Verbindlichkeiten aus Vermietung	33.823,14 (32.208,53)	33.823,14 (32.208,53)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	118.272,61 (310.242,35)	118.272,61 (310.242,35)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)		
Sonstige Verbindlichkeiten	13.325,73 (13.703,17)	13.325,73 (13.703,17)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)		
Gesamtbetrag	10.018.459,59 (11.134.975,03)	2.649.138,31 (2.669.945,98)	3.348.558,51 (3.733.036,66)	4.020.762,77 (4.731.992,39)	8.509.106,81 (9.433.742,93)		

GPR = Grundpfandrechte

Verpf. = Verpfändung von Bausparguthaben

Z = Zession