

Auf Grund des uns durch den Vorstand der

**Neusiedlung Durlach eG Baugenossenschaft
Karlsruhe**

erteilten Auftrages haben wir den

Jahresabschluss zum 31.12.2020

nach den uns vorgelegten Unterlagen erstellt.

Stuttgart, den 16.02.2021
MJO/BKU

JAHRESABSCHLUSS

zum

31.12.2020

Neusiedlung Durlach eG Baugenossenschaft

Karlsruhe

1. Bilanz zum 31. Dezember 2020

AKTIVSEITE	2020 €	2020 €	2019 €
A. Anlagevermögen			
I. Sachanlagen			
1. Grundstücke mit Wohnbauten	9.124.405,74		8.233.072,37
2. Grundstücke mit anderen Bauten	25.688,83		25.688,83
3. Betriebs- und Geschäftsausstattung	20.868,78		27.575,76
4. Anlagen im Bau	6.494.944,11		2.025.993,70
5. Bauvorbereitungskosten	7.412,05	15.673.319,51	0,00
II. Finanzanlagen			
1. Andere Finanzanlagen		300,00	300,00
Anlagevermögen insgesamt		<u>15.673.619,51</u>	<u>10.312.630,66</u>
B. Umlaufvermögen			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Unfertige Leistungen		364.400,54	366.437,99
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	2.031,77		7.668,30
2. Sonstige Vermögensgegenstände	336.949,57	338.981,34	1.863,36
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		289.194,78	715.275,45
Bilanzsumme		<u><u>16.666.196,17</u></u>	<u><u>11.403.875,76</u></u>

PASSIVSEITE

	2020 €	2020 €	2019 €
A. Eigenkapital			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	13.500,00		20.900,00
2. der verbleibenden Mitglieder	462.200,00		465.100,00
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	<u>0,00</u>	475.700,00	2.000,00
II. Ergebnisrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage	770.600,00		746.000,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt:			
€ 24.600,00			
Vorjahr € 18.400,00			
2. Bauerneuerungsrücklage	4.550.000,00		4.350.000,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt:			
€ 200.000,00			
Vorjahr € 150.000,00			
3. Andere Ergebnisrücklagen	<u>1.150.000,00</u>	6.470.600,00	1.150.000,00
III. Bilanzgewinn			
1. Gewinnvortrag	7.190,68		10.993,84
2. Jahresüberschuss	245.883,56		183.480,84
3. Einstellungen in Ergebnisrücklagen	<u>224.600,00</u>	28.474,24	168.400,00
Eigenkapital insgesamt (Übertrag)		6.974.774,24	6.760.074,68

	2020 €	2020 €	2019 €
Übertrag:		6.974.774,24	6.760.074,68
B. Rückstellungen			
1. Sonstige Rückstellungen		34.740,00	31.660,00
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	7.903.540,91		3.624.367,08
2. Erhaltene Anzahlungen	405.771,65		376.644,70
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	130.354,26		100.028,39
4. Sonstige Verbindlichkeiten	4.718,66	8.444.385,48	3.694,53
davon aus Steuern:			
€	3.498,80		
Vorjahr €	2.501,94		
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit:			
€	1.219,86		
Vorjahr €	1.192,59		
D. Rechnungsabgrenzungsposten		1.212.296,45	507.406,38
Bilanzsumme		16.666.196,17	11.403.875,76

2. Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2020

	2020 €	2020 €	2019 €
1. Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung		1.626.346,01	1.638.404,55
2. Verminderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		2.037,45	10.583,47
3. Sonstige betriebliche Erträge		52.368,48	34.436,07
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		605.918,21	604.105,72
5. Rohergebnis		1.070.758,83	1.058.151,43
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	221.736,66		221.993,02
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	49.306,39	271.043,05	50.169,52
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		321.616,80	267.815,64
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		129.971,19	248.943,78
Übertrag:		348.127,79	269.229,47

	2020	2019 €
Übertrag:	348.127,79	269.229,47
9. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	0,00	12,00
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	51.696,56	35.212,96
11. Ergebnis nach Steuern	296.431,23	234.028,51
12. Sonstige Steuern	50.547,67	50.547,67
13. Jahresüberschuss	245.883,56	183.480,84
14. Gewinnvortrag	7.190,68	10.993,84
15. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen	224.600,00	168.400,00
16. Bilanzgewinn	28.474,24	26.074,68

3. Anhang des Jahresabschlusses 2020

der Neusiedlung Durlach eG
mit Sitz in Karlsruhe
eingetragen beim Handelsregister Mannheim
unter der Nr. GnR 100101

A. Allgemeine Angaben

Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung richtet sich nach dem vorgeschriebenen Formblatt für Wohnungsunternehmen. Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt.

Das vorgeschriebene Formblatt für Wohnungsunternehmen wurde um die Posten andere Finanzanlagen und Verbindlichkeiten aus Vermietung erweitert.

Unsere Genossenschaft ist eine kleine Genossenschaft i. S. d. § 267 HGB.
Von den größenabhängigen Erleichterungen der §§ 274a und 288 HGB wurde Gebrauch gemacht.

B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Bei der Aufstellung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung wurden folgende Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden angewandt:

Bewertungsmethoden:

Anlagevermögen

Das Anlagevermögen wurde zu fortgeführten Anschaffungs- oder Herstellungskosten abzüglich planmäßiger und außerplanmäßiger Abschreibungen angesetzt.

Die angefallenen Kosten für die Modernisierung von Gebäuden werden aktiviert, soweit sie zu einer über den ursprünglichen Zustand hinaus gehenden Verbesserung führen. In diesen Fällen wird die Restnutzungsdauer um 10 Jahre auf max. 30 Jahre verlängert.

Folgende Abschreibungssätze wurden verrechnet:

Wohngebäude, Garagen	linear	1,50% bis 3,15 %
Betriebs- und Geschäftsausstattung	linear	7,7% - 33,33%

Wirtschaftsgüter mit Nettoanschaffungskosten zwischen € 250,00 und € 1.000,00 werden jährlich in einem Sammelposten erfasst und linear über 5 Jahre abgeschrieben.

Umlaufvermögen

Das Umlaufvermögen ist zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten angesetzt.

Bei den Forderungen wurden erkennbare Risiken durch Abschreibungen berücksichtigt.

Rückstellungen

Die Bildung der Rückstellungen erfolgte in Höhe des voraussichtlich notwendigen Erfüllungsbetrages. Die erwarteten künftigen Preis- und Kostensteigerungen wurden bei der Bewertung berücksichtigt. Sonstige Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von über einem Jahr bestehen nicht.

Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten sind zu ihrem Erfüllungsbetrag bewertet.

Rechnungsabgrenzungsposten

Die unter den passiven Rechnungsabgrenzungsposten ausgewiesenen Zuschüsse für vereinbarte Wohnungsbelegungsrechte (T€ 543) werden über die Laufzeit der Mietpreisverbilligung (15 Jahre), bzw. für den Neubau (T€ 666) über 30 Jahre ertragswirksam aufgelöst.

C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

I. Bilanz

1. In der Position "Unfertige Leistungen" sind € 364.400,54 (Vorjahr € 366.437,99) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.

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

Verbindlichkeiten	Insgesamt €	Davon				gesichert		Art der Sicherung
		Restlaufzeit				über 5 Jahre €	€	
		unter 1 Jahr €	1 bis 5 Jahre €	über 5 Jahre €	€			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	7.903.540,91 (3.624.367,08)	255.106,74 (143.693,13)	2.257.688,44 (1.465.875,45)	5.390.745,73 (2.014.798,50)	7.903.540,91 (3.624.367,08)		GPR GPR	
Erhaltene Anzahlungen	405.771,65 (376.644,70)	405.771,65 *						
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	130.354,26 (100.028,39)	130.354,26 (100.028,39)						
Sonstige Verbindlichkeiten	4.718,66 (3.694,53)	4.718,66 (3.694,53)						
Gesamtbetrag	8.444.385,48 (4.104.734,70)	795.951,31 (624.060,75)	2.257.688,44 (1.465.875,45)	5.390.745,73 (2.014.798,50)	7.903.540,91 (3.624.367,08)		GPR GPR	

GPR=Grundpfandrecht

* steht zur Verrechnung an

II. Gewinn- und Verlustrechnung

1. Es ergaben sich folgende Aufwendungen von außergewöhnlicher Größenordnung:

		Vorjahr
Umstellungskosten für die EDV	0,00 €	19.396,28 €
Abbruchkosten	0,00 €	105.624,37 €

D. Sonstige Angaben

1. Mitgliederbewegung

Anfang	2020	592
Zugang	2020	18
Abgang	2020	15
Ende	2020	595

2. Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Laufe des Geschäftsjahres um € 2.900,00 reduziert.
3. Die Haftsumme beträgt € 462.200,00 sie hat sich gegenüber dem Vorjahr um € 2.900,00 reduziert.
4. Aus laufenden Bauverträgen bestehen nicht in der Bilanz ausgewiesene finanzielle Verpflichtungen in Höhe von T€ 2.040 (Vorjahr: T€ 6.215).
5. Im Geschäftsjahr wurden 4 Teilzeitkräfte beschäftigt.

6. Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:

vbw Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V.
Herdweg 52/54, 70174 Stuttgart

7. Mitglieder des Vorstandes:

Torsten Frei	Immobilienfachwirt DIA
Uwe Volk	Dipl.-Ing.
Heinrich Hartig	Technischer Angestellter

8. Mitglieder des Aufsichtsrates:

Josef Zenz	Bankvorstand i. R.	Vorsitzender
Tobias Jarnot	dipl. Bankbetriebswirt (Frankfurt School of Finance & Management)	stv. Vorsitzender
Günther Bräutigam	EDV-Systemadministrator	
Thomas Hartmann	Dipl. Betriebswirt BA	Schriftführer
Margit Spoth-Jaki	Groß- u. Außenhandelskauffrau Dipl.-Supervisorin	
Bernd Volkmann	Selbstständiger Unternehmer	
Nicolas Meisterhans	Anwendungsoperator (IT)	
Oliver Kramer	Filialdirektor	

Karlsruhe, den

Der Vorstand:


gez. Frei


gez. Volk


gez. Hartig

Neusiedlung Durlach e.G.
Baugenossenschaft
Alter Graben 18
76227 Karlsruhe
Tel.: 0721/9414400, Fax 9414401