

Jahresabschluss zum 31. Dezember 2023

Heimbaugenossenschaft Unterfranken eG

Würzburg

VdW Bayern Treuhand
Treuhandstelle für Wohnungsunternehmen
in Bayern GmbH

(4.10820)

Inhaltsverzeichnis

1. Bilanz zum 31. Dezember 2023 Gewinn- und Verlustrechnung für 2023 Anhang des Jahresabschlusses 2023

2. Inventar 2023

Erläuterungen zur Bilanz

Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

3. Anlagen

I - Entwicklung des Anlagevermögens

II - Immaterielle Vermögensgegenstände

III - Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter

IV - Betriebs- und Geschäftsausstattung

V - Sonstige Rückstellungen

1.

Bilanz zum 31. Dezember 2023

Gewinn- und Verlustrechnung für 2023

Anhang des Jahresabschlusses 2023

Bilanz zum 31. Dezember 2023

AKTIVA

	31.12.2023	31.12.2022
	<u>€</u>	<u>€</u>
A. ANLAGEVERMÖGEN		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	18.107,00	22.385,00
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	4.265.419,81	4.161.741,81
2. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	660.581,39	649.260,37
3. Technische Anlagen und Maschinen	4.977,00	5.641,00
4. Betriebs- und Geschäftsausstattung	36.627,00	35.914,00
5. Bauvorbereitungskosten	<u>2.279,71</u>	2.279,71
	4.969.884,91	
III. Finanzanlagen	<u>7.000,00</u>	<u>7.000,00</u>
	4.994.991,91	4.884.221,89
B. UMLAUFVERMÖGEN		
I. Vorräte		
Unfertige Leistungen	445.810,96	418.000,00
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Vermietung	1.230,49	2.146,30
2. Sonstige Vermögensgegenstände	<u>43.677,09</u>	38.438,99
	44.907,58	
III. Flüssige Mittel		
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	808.054,47	788.835,92
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN	<u>291,90</u>	<u>1.673,03</u>
	<u>6.294.056,82</u>	<u>6.133.316,13</u>

Bilanz zum 31. Dezember 2023

PASSIVA

	31.12.2023 €	31.12.2022 €
A. EIGENKAPITAL		
I. Geschäftsguthaben		
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	13.330,00	19.995,00
2. der verbleibenden Mitglieder	242.265,00	237.770,00
	255.595,00	
II. Kapitalrücklage	15.435,50	15.435,50
III. Ergebnismrücklagen		
1. Gesetzliche Rücklage	346.452,10	346.452,10
2. Andere Ergebnismrücklagen	4.642.044,62	4.564.198,52
- davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: € 227.846,10 (Vorjahr: € 27.527,65)		
- davon für Jahresfehlbetrag Geschäftsjahr entnommen: € 150.000,00 (Vorjahr: € 0,00)		
- davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: € 0,00 (Vorjahr: € 227.000,00)		
	4.988.496,72	
IV. Bilanzgewinn	21.307,91	227.846,10
	5.280.835,13	5.411.697,22
B. RÜCKSTELLUNGEN		
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	176.919,00	159.704,00
2. Steuerrückstellungen	0,00	678,30
3. Sonstige Rückstellungen	37.269,00	31.406,00
	214.188,00	
C. VERBINDLICHKEITEN		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	107.811,49	0,00
2. Erhaltene Anzahlungen	466.105,00	427.884,00
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	266,48	0,00
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	158.924,90	68.269,70
5. Sonstige Verbindlichkeiten	31.514,25	4.504,34
- davon aus Steuern: € 22.681,56 (Vorjahr: € 2.511,96)		
- davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: € 3.778,09 (Vorjahr: € 911,87)		
	764.622,12	
D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN	34.411,57	29.172,57
	6.294.056,82	6.133.316,13

Gewinn- und Verlustrechnung für den Zeitraum vom 1.1. bis 31.12.2023

	2023 €	2022 €
1. Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	1.866.781,05	1.845.701,85
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen	27.810,96	9.473,23
3. Sonstige betriebliche Erträge	863,19	7.077,54
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	-1.376.616,88	-789.963,21
Rohergebnis	518.838,32	1.072.289,41
5. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	-185.863,44	-156.787,43
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	-47.957,35	-44.087,89
- davon für Altersversorgung: € 16.857,10 (Vorjahr: € 11.802,56)		
	-233.820,79	
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-272.721,47	-273.976,99
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-110.926,88	-91.010,63
8. Erträge aus Finanzanlagen	210,00	332,50
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	7.224,87	0,00
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-1.595,00	-10.130,79
- davon aus der Aufzinsung von Rückstellungen: € 1.595,00 (Vorjahr: € 7.240,00)		
11. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-8.915,32	-14.796,26
Ergebnis nach Steuern	-101.706,27	481.831,92
12. Sonstige Steuern	-26.985,82	-26.985,82
Jahesfehlbetrag / Jahresüberschuss (Vorjahr)	-128.692,09	454.846,10
13. Entnahmen aus / Einstellungen in Ergebnismrücklagen	150.000,00	-227.000,00
Bilanzgewinn	21.307,91	227.846,10

Anhang des Jahresabschlusses 2023

A. Allgemeine Angaben

Die Heimbau Unterfranken eG mit Sitz in Würzburg ist eingetragen im Genossenschaftsregister beim Amtsgericht Würzburg (GnR 167).

Der Jahresabschluss wurde nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches erstellt.

Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung nach Gesamtkostenverfahren entspricht den Bestimmungen der Formblattverordnung in der aktuellen Fassung für Wohnungsunternehmen.

Die Genossenschaft ist kleines Unternehmen im Sinne des § 267 HGB; von entsprechenden Erleichterungsvorschriften wurde Gebrauch gemacht.

B. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die Gegenstände des Anlagevermögens wurden zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten - soweit abnutzbar - vermindert um linear planmäßige Abschreibungen bewertet.

Geringwertige Vermögensgegenstände mit Anschaffungskosten (netto) zwischen € 250 und € 800 wurden im Jahr der Anschaffung in voller Höhe abgeschrieben.

Das Umlaufvermögen wurde grundsätzlich zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten bzw. zum Nennwert bewertet und erforderlichenfalls auf den beizulegenden Wert abgeschrieben.

Die Bildung der Rückstellungen erfolgte in Höhe des voraussichtlich notwendigen Erfüllungsbetrages unter Einbeziehung künftiger Preis- und Kostensteigerungen. Sonstige Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr wurden mit den von der Bundesbank veröffentlichten Abzinsungssätzen abgezinst.

Die Verbindlichkeiten wurden zu ihrem voraussichtlichen Erfüllungsbetrag bewertet.

C. Erläuterungen zu den Posten der Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung

Anlagevermögen

Angefallene Kosten für die Modernisierung wurden als Zugänge bei Gebäuden aktiviert, soweit sie zu einer über den ursprünglichen Zustand hinaus gehenden Verbesserung führten.

Nachträgliche Herstellungskosten wurden auf die Restnutzungsdauer linear verteilt.

Die planmäßigen Abschreibungen erfolgten unter Zugrundelegung folgender Nutzungsdauern

- Immaterielle Vermögensgegenstände	3 - 5 Jahre
- Gebäude	80 Jahre
- Carports	10 Jahre
- Garagen und Außenanlagen	20 Jahre
- technische Anlagen und Maschinen	10 Jahre
- Betriebs- und Geschäftsausstattung	3 - 8 Jahre

Umlaufvermögen

Die Position unfertige Leistungen enthält € 445.810,96 (Vorjahr: € 418.000,00) noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten.

Erkennbaren Risiken bei Mietforderungen wurde im Wege der Einzelbewertung Rechnung getragen.

Rückstellungen

Die Rückstellungen für Versorgungsverpflichtungen wurden nach dem modifizierten Teilwertverfahren unter Berücksichtigung einer 2 %-igen Rentenanpassung gutachtlich ermittelt. Zur Ermittlung der Verpflichtung zum Bilanzstichtag wurden die Richttafeln für Pensionsversicherung (2018 G) von Heubeck sowie der von der Deutschen Bundesbank ermittelte pauschal abgeleitete Abzinsungssatz für eine Restlaufzeit von 15 Jahren mit 1,78 % (Stichtag Januar 2023) bzw. 1,82 % (Stichtag Dezember 2023 / 10-Jahres-Zinssatz) zugrunde gelegt.

Die Differenz der Rückstellungswerte der beiden unterschiedlichen Zinssätze für eine 7-Jahres-Betrachtung (1,72 %) bzw. 10-Jahres-Betrachtung (1,82 %) ergibt einen Betrag von € 3.139. Dieser Betrag unterliegt unter den Voraussetzungen des § 253 Abs. 6 Satz 2 HGB der Ausschüttungssperre.

Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten in Höhe von € 764.622,12 sind alle unbesichert und haben eine Restlaufzeit bis zu einem Jahr.

D. Sonstige Angaben

1. Im Geschäftsjahr waren ohne Mitglieder des Vorstandes durchschnittlich 2 Arbeitnehmer beschäftigt (davon 1 in Teilzeit und 1 geringfügig Beschäftigter).

2. Mitgliederbewegung 2023

Bestand 1.1.	306
Zugang	22
Abgang	16
Bestand 31.12.	312

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um € 4.495,00 erhöht.

3. Zuständiger Prüfungsverband ist der Verband bayerischer Wohnungsunternehmen e. V.,
Stollbergstr. 7, 80539 München.

4. Mitglieder des Vorstandes

Wolfgang Hörnig
Dieter Dittmeier
Barbara Hennerfeind

5. Mitglieder des Aufsichtsrates

Herbert Mark
- Vorsitzender -
Dr. Ulrich Horn
- stellvertr. Vorsitzender -
Claus Nawroth
Dr. Peter Horn
Ina Marek

Würzburg, den 16.5.2024



(Der Vorstand)