

Anhang

A. Allgemeine Angaben

Die Wohn- und Bauverein Dill eG hat ihren Sitz in Dillenburg und ist beim Amtsgericht Wetzlar im Genossenschaftsregister unter der Registernummer GnR 303 eingetragen. Der Jahresabschluss zum 31.12.2022 wurde nach den Vorschriften des HGB aufgestellt. Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung richtet sich nach dem vorgeschriebenen Formblatt für Wohnungsunternehmen. Die Genossenschaft ist auf Grund der Bestimmungen des § 267 HGB als kleine Genossenschaft einzustufen. Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

B. Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Anlagevermögen Die **immateriellen Vermögensgegenstände und das Sachanlagevermögen** sind zu fortgeführten Anschaffungskosten oder Herstellungskosten bewertet. Grundstücke mit Wohnbauten der mit Wirkung zum 1.1.2012 verschmolzenen Wohnbau Haiger eG wurden mit den Buchwerten übernommen. Die Herstellungskosten wurden auf der Grundlage der Vollkosten ermittelt. Diese setzen sich aus Fremdkosten und Eigenleistungen zusammen. Während der Bauzeit angefallene Zinsen für Fremdkapital wurden nicht aktiviert.

Abschreibungen Die **planmäßigen** Abschreibungen auf abnutzbare Gegenstände des Anlagevermögens wurden wie folgt vorgenommen:

Immaterielle Vermögensgegenstände unter Anwendung der linearen Abschreibungsmethode mit 20% bzw. 33%.

- Grundstücke mit Wohn- und Geschäftsbauten unter Zugrundelegung der Restnutzungsdauermethode unter Anwendung folgender Gesamtnutzungsdauer:

- a) für in früheren Jahren erworbene Altbauten von 20, 40 bzw. 60 Jahren,
- b) vor dem 21.06.1948 errichtete Objekte von 75 Jahren
- c) nach dem 20.06.1948 errichtete Objekte einschließlich das Ende 2009 fertiggestellte Neubauobjekt Hof-Feldbachstraße 6-8, von 80 Jahren,
- d) ab 2001 erworbene bzw. umfassend modernisierte Wohnbauten mit 50 Jahren.
- e) Garagen unter Zugrundelegung einer Gesamtnutzungsdauer von 20 bzw. 25 Jahren; neu errichtete Außenanlagen sowie die Privatstraße „Sonnenhügel“ mit 20 Jahren,
- f) die durch die Verschmelzung mit der Wohnbau Haiger eG übernommenen Wohngebäude, werden unter Zugrundelegung einer Nutzungsdauer von 50 Jahren mit linear 2% fortgeführt

g) Bei zwei Objekten wurde die Restnutzungsdauer in 2022 aufgrund von Modernisierung auf 30 Jahre erhöht.

Das unbewohnte Objekt Lohrbachstr. 3 wird in 2023 abgerissen. Der Restbuchwert des Gebäudes von EUR 40.066,64 wurde in 2022 **abgeschrieben**

- Betriebs- und Geschäftsausstattung unter Anwendung der linearen Abschreibungsmethode unter Zugrundelegung von Abschreibungssätzen zwischen 5% und 33,3%.
- Ein Blockheizkraftwerk unter Zugrundelegung einer Abschreibungsdauer von 15 Jahren

„Geringwertige Wirtschaftsgüter“ werden auf die Dauer von 5 Jahren mit jährlich 20 % ab dem Jahr des Zugangs abgeschrieben.

Die **Finanzanlagen** sind zu Anschaffungskosten bewertet.

Unter den **unfertigen Leistungen** werden noch nicht abgerechnete Betriebskosten und Grundsteuern zu den Vollkosten bewertet.

Die Bewertung der **Heizöl- und Pellettsvorräten** erfolgte nach dem Fifo-Verfahren.

Die Bewertung der **Forderungen aus Vermietung** und der **sonstigen Vermögensgegenstände** erfolgen zum Nennbetrag. Die Forderungen aus Vermietung wurden in 2022 mit TEUR 40,2 abgeschrieben.

Die **Rückstellungen** wurden in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages angesetzt.

Die **Verbindlichkeiten** sind zu ihrem Erfüllungsbetrag bewertet.

Eine Verbindlichkeit für die **Abgeltungssteuer auf das EK 02** wurde nicht gebildet, da dem Antrag der Genossenschaft vom 14.7.2008 auf Anwendung des § 34 Abs. 16 KStG von der Finanzbehörde mit Datum vom 18.8.2008 zugestimmt wurde.

C. Erläuterungen zur Bilanz

Angaben zur Bilanz

Die Entwicklung des Anlagevermögens ist im **Anlagespiegel** dargestellt.

Die **Grundstücke mit Geschäftsbauten** betreffen ein Bürogebäude in der Wilhelmstraße 4.

Die **Grundstücke ohne Bauten** betreffen erschlossene Grundstücke als Vorratsgrundstücke.

Anteile an verbundenen Unternehmen

Die Genossenschaft ist Gesellschafterin an der am 18.08.2016 gegründeten GenoService Dill GmbH mit Sitz in Dillenburg. Das Stammkapital beträgt EUR 100.000,00. Die Genossenschaft hält 75 % (EUR 75.000,00) am Stammkapital der GenoService Dill GmbH. Das Geschäftsjahr 2021 der GenoService Dill GmbH schließt mit einem Jahresüberschuss von EUR 6.909,97 ab. Das Eigenkapital der Gesellschaft beträgt zum 31.12.2021 EUR 106.909,97. Für 2022 ist der Abschluss noch nicht erstellt.

Die **unfertigen Leistungen** betreffen ausschließlich abzurechnende Betriebskosten. Die **anderen Vorräte** beinhalten Heizöl- und Pelletsbestände.

Von den **Forderungen** aus Vermietung haben € 13.016,02 (i.V. € 1.670,14) eine Restlaufzeit von über einem Jahr. Alle anderen Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände sind innerhalb eines Jahres fällig.

Von den **sonstigen Vermögensgegenständen** betreffen € 19.304,98 (i.V. € 4.119,16) Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen.

Die Posten **Flüssige Mittel und Bausparguthaben** beinhalten den Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten, sowie Bausparguthaben.

Aus dem **Jahresüberschuß** einschließlich des Gewinnvortrags wurden € 100.000,00 in die gesetzliche Rücklage und € 730.000,00 in die Bauerneuerungsrücklage eingestellt:

Die **sonstigen Rückstellungen** setzen sich wie folgt zusammen:

Rückstellung für Kosten der Mitgliederversammlung	€ 10.000,00
Rückstellung für Prüfungs- und Beratungskosten	€ 41.000,00
Rückstellung für ausstehende Betriebskosten	€ 40.000,00
Rückstellung für unterlassene Instandhaltung (§ 249 Abs.1, Satz 1 HGB)	€ 18.550,00
Rückstellung für Unfallversicherung	€ 4.700,00
Rückstellung aufgrund gesetzlicher Verpflichtungen nach ENEV	€ 25.000,00
Rückstellung für bestehende Urlaubsansprüche	<u>€ 15.000,00</u>
	<u>€ 154.250,00</u>

Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherung gewährten Grundpfandrechte, sind im folgenden Verbindlichkeitspiegel dargestellt.

D. Erläuterung zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die **Umsatzerlöse** aus der Hausbewirtschaftung in Höhe von € 6.740.403,61 (im Vorjahr: € 6.419.647,48) beinhalten abgerechnete Betriebskosten und Gebühren in Höhe von € 2.151.195,08 (im Vorjahr: € 2.010.526,68).

Die aktivierten Eigenleistungen betreffen eigene Verwaltungsleistungen an Modernisierungsobjekten.

Die Position **sonstige betriebliche Erträge** beinhaltet in 2022 im Wesentlichen Erträge aus Versicherungserstattungen, der Auflösung von Rückstellungen und sonstigen Kostenerstattungen.

Die **Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung** setzen sich wie folgt zusammen:

Betriebskosten	1.924.290,09 EUR
Instandhaltungskosten	1.497.748,95 EUR
Aufwendungen für Miet- und Räumungsklagen und Vermietungskosten	<u>22.456,20 EUR</u>
	<u>3.444.495,24 EUR</u>

Die **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** betreffen überwiegend sächliche Aufwendungen des Betriebes und des Unternehmens.

Die **Zinsen und ähnliche Aufwendungen** betreffen die Dauerfinanzierungsmittel für Mietobjekte.

Bei den **sonstigen Steuern** handelt es sich um Grundsteuern für Mietobjekte, unbebaute Grundstücke und Kfz-Steuern.

E. Sonstige Angaben

Aus der Bilanz
nicht ersichtliche
Haftungs-
verhältnisse

Mit der Beteiligung bei der VR Bank Lahn-Dill eG ist eine Haftsumme von € 100,00 verbunden. Mit einer Inanspruchnahme wird nicht gerechnet.

Es besteht eine Haftung aus der Bestellung von Sicherheiten für die Zusatzversorgungskasse für die Gemeinden und Gemeindeverbände in Wiesbaden. Hierzu ist im Grundbuch von Dillenburg, Band 96, Blatt 3273, Dritte Abteilung, lfd. Nr. 38 und 39 eine Sicherungshypothek in Höhe von € 33.233,97 eingetragen.

Zur Absicherung einer Mietbürgschaft besteht ein Avalkredit in Höhe von EUR 5.500,00.

Aufgrund eines bestehenden PKW-Leasingvertrages ergeben sich bis zum Ende der Laufzeit finanzielle Verpflichtungen von EUR 27.610,20.

Arbeitnehmer

Im Geschäftsjahr 2022 wurden beschäftigt:

Vollzeitbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
➤ 2 kfm. Angestellte	➤ 3 kfm. Angestellte
➤ 2 techn. Angestellte/Regiebetrieb	➤ 1 techn. Angestellter
➤ 1 Regiemitarbeiter (Handwerker)	➤ 3 Hausmeister/-in

Auszubildende: 1

Nachtragsbericht

Vorgänge von besonderer Bedeutung, die nach dem Schluss des Geschäftsjahres eingetreten sind, haben sich bis zum Zeitpunkt der Erstattung dieses Berichtes nicht ergeben.

Vorstand

Kai Holger Hartmann, Ralph-Uwe Orth

Mitglieder des
Aufsichtsrates

Norbert Turschner
(Vorsitzender)

Markus Peter
(stellv. Vorsitzender)

Ralf Immel, Ralph Kothe (stellv. Schriftführer), Sandra Seibert (Schriftführerin)

Mitglieder-
bewegung 2022

	<u>Zahl der Mitglieder</u>	<u>Anzahl der Geschäftsanteile</u>
Anfang 2022	1.569	5.812
Zugang 2022	87	174
Abgang 2022	91	364
Ende 2022	1.565	5.622

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um EUR 73.935,05 verringert.

Eine Nachschusspflicht der Mitglieder besteht nicht


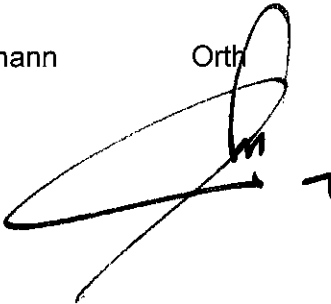
Name und
Anschrift des
Prüfungsverbandes

Verband der Südwestdeutschen
Wohnungswirtschaft e. V.
Franklinstr. 62
60486 Frankfurt am Main

Verwendung des
Bilanzgewinns

Vorstand und Aufsichtsrat haben auf der Grundlage der Satzungsregelungen beschlossen, vom Jahresüberschuss und unter Berücksichtigung des Gewinnvortrags in Höhe von insgesamt € 931.561,27 einen Betrag von € 830.000,00 in die Ergebnisrücklagen einzustellen. Der Mitgliederversammlung wird vorgeschlagen vom verbleibenden Bilanzgewinn von € 101.561,27 eine 2%-ige Dividende (€ 45.889,72) auszuschütten, € 50.000,00 in andere Ergebnisrücklagen einzustellen und € 5.671,55 auf neue Rechnung vorzutragen.

Dillenburg, den 03.05.2023

 Hartmann  Orth

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten				Abschreibungen				Buchwert des Vorjahres							
	Stand 01.01.		Zugänge des Geschäftsjahres		Abgänge des Geschäftsjahres		Umbuchungen			Stand 31.12.	Abgänge des Geschäftsjahres	Zugänge des Geschäftsjahres	Stand 01.01.	Abgänge des Geschäftsjahres	kumuliert	Buchwert 31.12.
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR								
Immaterielle Vermögensgegenstände	63.501,71	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	63.501,71	0,00	0,00	63.501,71	0,00	0,00	0,00	0,00
Sachanlagen																
Grundstücke mit Wohnbauten	73.699.237,50	717.563,42	0,00	0,00	0,00	74.416.800,92	29.320.423,23	1.223.802,99	0,00	30.544.226,22	43.872.574,70	44.378.814,27				
Grundstücke mit Geschäftsbauten	582.974,06	0,00	0,00	0,00	0,00	582.974,06	511.299,75	0,00	0,00	511.299,75	71.674,31	71.674,31				
Grundstücke ohne Bauten	237.715,42	0,00	0,00	0,00	0,00	237.715,42	0,00	0,00	0,00	237.715,42	237.715,42	237.715,42				
Betriebs- und Geschäftsausstattung	481.291,47	5.152,44	0,00	0,00	0,00	486.443,91	426.252,26	13.165,44	0,00	439.417,70	47.026,21	55.039,21				
Bauvorbereitungskosten	16.742,58	0,00	0,00	0,00	0,00	16.742,58	16.742,58	0,00	0,00	16.742,58	0,00	0,00				
	75.017.961,03	722.715,86	0,00	0,00	0,00	75.740.676,89	30.274.717,82	1.236.968,43	0,00	31.511.686,25	44.228.990,64	44.743.243,21				
Finanzanlagen																
Beteiligung	75.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	75.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	75.000,00	0,00	0,00	0,00	75.000,00
Andere Finanzanlagen	100,00	0,00	0,00	0,00	0,00	100,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	100,00	0,00	0,00	0,00	100,00
	75.100,00	0,00	0,00	0,00	0,00	75.100,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	75.100,00	0,00	0,00	0,00	75.100,00
	75.156.562,74	722.715,86	0,00	0,00	0,00	75.879.278,60	30.338.219,53	1.236.968,43	0,00	31.575.187,96	44.304.090,64	44.818.343,21				

Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte oder ähnliche Rechte stellen sich wie folgt dar:

Verbindlichkeiten 2022	insgesamt	Restlaufzeit				Davon		Art der Sicherung Grundpfandrechte
		unter 1 Jahr		1 bis 5 Jahre		über 5 Jahre		
		EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten (Vorjahr)	21.041.793,23 (21.969.124,58)	1.364.535,29 (1.478.091,10)	5.255.505,38 (5.597.562,83)	14.421.752,56 (14.893.470,66)	21.041.793,23 (21.969.124,58)		GPR*	
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern (Vorjahr)	2.093.139,00 (2.158.677,92)	69.067,02 (66.145,51)	281.297,88 (260.740,75)	1.742.774,10 (1.831.791,66)	2.093.139,00 (2.158.677,92)		GPR*	
Erhaltene Anzahlungen (Vorjahr)	2.327.956,43 (2.128.626,54)	2.327.956,43 (2.128.626,54)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)			
Verbindlichkeiten aus Vermietung (Vorjahr)	49.327,04 (45.531,60)	49.327,04 (45.531,60)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen** (Vorjahr)	160.035,38 (507.487,76)	152.337,83 (503.905,17)	7.697,55 (3.582,59)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)			
Sonstige Verbindlichkeiten (Vorjahr)	83.965,40 (132.034,57)	83.965,40 (132.034,57)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)			
Gesamtbetrag (Vorjahr)	25.756.216,48 (26.941.482,97)	4.047.189,01 (4.354.334,49)	5.544.500,81 (5.861.886,17)	16.164.526,66 (16.725.262,32)	23.134.932,23 (24.127.802,50)		GPR*	

*GPR: Grundpfandrechte

**vom Ausweis zum 31.12.2022 betreffen € 53.879,48 (i.Vj. € 66.044,17) Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen.