

Jahresabschluss zum 31.12.2021

MARO Genossenschaft für selbstbestimmtes nachbarschaftliches Wohnen eG

Ohlstadt

VdW Bayern Treuhand
Treuhandstelle für Wohnungsunternehmen
in Bayern GmbH

(4.10841)

Inhaltsverzeichnis

1. Bilanz zum 31. Dezember 2021 Gewinn- und Verlustrechnung für 2021 Anhang des Jahresabschlusses 2021

2. Inventar 2021

Erläuterungen zur Bilanz

Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

3. Anlagen

I - Entwicklung des Anlagevermögens

II - andere aktivierte Eigenleistungen

1.

Bilanz zum 31. Dezember 2021

Gewinn- und Verlustrechnung für 2021

Anhang des Jahresabschlusses 2021

Bilanz zum 31. Dezember 2021

AKTIVA

	31.12.2021	31.12.2020
	€	€
	<hr/>	<hr/>
A. ANLAGEVERMÖGEN		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	0,00	2.907,40
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	60.323.604,70	35.662.008,79
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	236.937,37	540.830,99
3. Technische Anlagen und Maschinen	58.069,37	12.346,28
4. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	164.976,17	59.913,07
5. Anlagen im Bau	16.779.957,48	28.308.719,09
6. Bauvorbereitungskosten	3.364.427,11	2.724.988,72
7. Geleistete Anzahlungen	<u>0,00</u>	15.165,52
	80.927.972,20	
III. Finanzanlagen		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	25.000,00	2.500,00
2. Sonstige Ausleihungen	50.000,00	50.000,00
3. Andere Finanzanlagen	<u>7.100,00</u>	<u>7.100,00</u>
	<u>82.100,00</u>	
	81.010.072,20	67.386.479,86
B. UMLAUFVERMÖGEN		
I. Vorräte		
1. Unfertige Leistungen	244.490,94	138.499,02
2. Andere Vorräte	<u>17.667,74</u>	10.259,21
	262.158,68	
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Vermietung	2.086,60	1.753,71
2. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	12.996,14	9.281,69
3. Forderungen aus Bauleistungen	0,00	325,45
4. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	16.566,11	0,00
5. Sonstige Vermögensgegenstände	<u>783.303,67</u>	196.888,62
	814.952,52	
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	806.729,14	1.548.775,31
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN	<u>176.414,75</u>	<u>48.314,00</u>
	<u>83.070.327,29</u>	<u>69.340.576,87</u>

Gewinn- und Verlustrechnung für den Zeitraum vom 1.1. bis 31.12.2021

	2021 €	2020 €
1. Umsatzerlöse		
a) a) aus der Hausbewirtschaftung	1.614.740,20	944.971,94
b) b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	19.603,29	8.358,69
	1.634.343,49	
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen	105.991,92	41.200,37
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	218.040,59	330.001,74
4. Sonstige betriebliche Erträge	989.646,98	1.215.387,45
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	-391.206,97	-238.026,83
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	-8.567,47	-2.108,96
Rohergebnis	2.548.248,54	2.299.784,40
6. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	-272.059,28	-227.961,11
b) Soziale Abgaben	-62.994,68	-53.866,06
	-335.053,96	
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-621.000,83	-365.565,01
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-286.139,98	-398.588,21
9. Erträge aus Finanzanlagen	118,00	47,50
10. Erträge aus Ausleihungen	250,00	250,00
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	0,00	25,00
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-722.985,85	-590.375,64
13. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	0,16	0,00
Ergebnis nach Steuern / Jahresüberschuss	583.436,08	663.750,87
14. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnismrücklagen	-58.400,00	-66.500,00
Bilanzgewinn	525.036,08	597.250,87

Anhang des Jahresabschlusses 2021

A. Allgemeine Angaben

Die MARO Genossenschaft für selbstbestimmtes nachbarschaftliches Wohnen eG mit Sitz in Ohlstadt ist eingetragen im Genossenschaftsregister beim Amtsgericht München (GnR 2617).

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 für Wohnungsunternehmen.

Die Genossenschaft bilanziert als kleines Unternehmen in Sinne des § 267 Abs. 1 HGB; von entsprechenden Erleichterungsvorschriften wurde Gebrauch gemacht.

Folgende Abweichungen von den in Vorperioden angewandten Darstellungs-, Bilanzierungs- und /oder Bewertungsmethoden wurden vorgenommen:

Die in 2020 ausgewiesenen Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder wurde in Höhe von T€ 251,5 von den Geschäftsguthaben abgesetzt und im davon-Vermerk als rückständig fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile ausgewiesen. In 2021 werden die rückständig fälligen Geschäftsanteile unter der Position Sonstige Vermögensgegenstände in Höhe von T€ 120,0 ausgewiesen.

B. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

Aktivierungswahlrechte wurden bei Herstellungskosten von Gebäuden genutzt.

Geringwertige Vermögensgegenstände zwischen 250 € (bis 2017 150 €) und 1.000 € wurden in einem jahgangsbezogenen Sammelposten linear über 5 Jahre abgeschrieben und nach Abschreibung als Abgang erfasst.

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.

Die Verbindlichkeiten wurden zu ihrem voraussichtlichen Erfüllungsbetrag bewertet.

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

Anlagevermögen

Aktivierungswahlrechte für Zinsen und Grundsteuer während der Bauzeit wurden für folgende Objekte genutzt:

- Landsham	109.099,80 €
- Dietramszell	7.123,61 €
- Karlsfeld	13.174,73 €
- Unterhaching	26.334,38 €
- Seefeld	17.033,71 €
- Unterwössen	45.274,36 €

Die planmäßigen Abschreibungen erfolgten linear unter Zugrundelegung folgender Nutzungsdauern bzw. Abschreibungssätze:

- Immaterielle Vermögensgegenstände	20%
- Gebäude	80 Jahre
- Außenanlagen	10 Jahre
- Erbbaurechtsgrundstücke	nach Laufzeit (98 Jahre)
- Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	12,5 - 20%

Der Kauf der Grundstücks in Andechs (VE 126) wurde im Geschäftsjahr rückabgewickelt. Der den Kaufpreis übersteigende Anteil wurde zum 31.12.2021 abgeschrieben.

Umlaufvermögen

Die Position unfertige Leistungen enthält € 244.490,94 (Vorjahr: € 138.499,02) noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten.

Die Bewertung der unter den anderen Vorräten ausgewiesenen Pelletsvorräte erfolgte zu Anschaffungskosten nach der FiFo-Methode.

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

Von den Sonstigen Vermögensgegenständen hat eine gezahlte Kautions für Carsharing mit € 1.011,00 eine Restlaufzeit von mehr als einem Jahr.

Verbindlichkeiten

Angaben über die Fristigkeiten und Besicherung der Verbindlichkeiten ergeben sich aus der Aufstellung am Ende des Anhangs (Seite 7).

Gewinn- und Verlustrechnung

In den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung sind unter den Erträgen Zuschüsse aus EOF-Förderung und andere Investitionszuschüsse in Höhe von € 939.510,00 in Fortführung der bisherigen Bilanzierungspraxis und einer Mindermeinung folgend von außergewöhnlicher Größenordnung oder Bedeutung enthalten.

D. Sonstige Angaben

1. Im Geschäftsjahr waren ohne Mitglieder des Vorstandes durchschnittlich sieben Arbeitnehmer, davon sechs in Teilzeit, beschäftigt.

2. Mitgliederbewegung 2021

Bestand 01.01.	1.285
Zugang	384
Abgang	<u>44</u>
Bestand 31.12.	<u><u>1.625</u></u>

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 4.165.500,00 € erhöht. Ausgangspunkt waren die Geschäftsguthaben inkl. der rückständigen fälligen Anteile.

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

4. Finanzielle Verpflichtungen

Es bestehen nicht in der Bilanz ausgewiesene oder vermerkte finanzielle Verpflichtungen in Höhe von insgesamt T€ 22.259,3, die für die Beurteilung der Finanzlage von Bedeutung sind.

Sie resultieren aus im Berichtsjahr bereits begonnenen Neubaumaßnahmen bzw. dafür erteilten Aufträgen, denen bereits zugesagte Darlehensfinanzierungen in Höhe von T€ 17.288,2 und Zuschüsse in Höhe von T€ 1.005,2 gegenüberstehen.

5. Mitglieder des Vorstandes

Martin Okrslar
Inge Schmidt-Winkler
Manuela Jooß

6. Mitglieder des Aufsichtsrates

Dr. Anne Katrin Werenskiold	- Vorsitzende -
Dr. Kathrin Klaffl	- stellv. Vorsitzende -
Brigitte Wittmann	
Jürgen Ongert	
Thomas Klein	

Ohlstadt, den 10.05.2022

(Der Vorstand)

Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte o.ä. Rechte stellen sich wie folgt dar:
(Vorjahreswerte in Klammern)

Verbindlichkeiten	insgesamt	davon Restlaufzeit bis zu 1 Jahr	davon Restlaufzeit über 1 Jahr
	€	€	€
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	56.258.773,44 <u>(46.973.449,47)</u>	2.007.846,98 <u>(1.022.311,18)</u>	54.250.926,46 <u>45.951.138,29</u>
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	150.000,00 <u>(150.000,00)</u>	0,00 <u>(0,00)</u>	150.000,00 <u>150.000,00</u>
Erhaltene Anzahlungen	289.002,07 <u>(168.041,95)</u>	289.002,07 <u>(168.041,95)</u>	0,00 <u>0,00</u>
Verbindlichkeiten aus Vermietung	9.534,82 <u>(1.088,22)</u>	9.534,82 <u>(1.088,22)</u>	0,00 <u>0,00</u>
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.049.399,64 <u>(1.677.492,44)</u>	1.049.399,64 <u>(1.677.492,44)</u>	0,00 <u>0,00</u>
Verbindlichkeiten gegen verbundene Unternehmen	0,00 <u>(195,00)</u>	195,00 <u>(195,00)</u>	0,00 <u>0,00</u>
Sonstige Verbindlichkeiten	48.032,95 <u>(62.958,85)</u>	48.032,95 <u>(62.958,85)</u>	0,00 <u>0,00</u>
Gesamtbetrag	57.804.742,92 <u>(49.033.030,93)</u>	3.404.011,46 <u>(2.931.892,64)</u>	54.400.731,46 <u>46.101.138,29</u>

Der Gesamtbetrag der Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit von mehr als 5 Jahren beträgt € 48.970.516,87.

Vom Gesamtbetrag der Verbindlichkeiten sind € 56.408.773,44 durch Grundpfandrechte und vollstreckbare Buchgrundschuld gesichert.

2.

Inventar 2021

Erläuterung zur Bilanz zum 31.12.2021

Bilanz

Aktiva

A. Anlagevermögen

I. Immaterielle Vermögensgegenstände

31.12.2021: €	<u>0,00</u>
(31.12.2020: €	2.907,40)

<u>€</u>	<u>€</u>
----------	----------

Stand 1.1.2021	13.471,76
Abgang	<u>-13.471,76</u>
	0,00

Abschreibungen

kumuliert zum 1.1.2021
im Geschäftsjahr 2021
auf Abgang

10.564,36	
2.907,40	
<u>-13.471,76</u>	<u>0,00</u>

Stand 31.12.2021

<u><u>0,00</u></u>

II. Sachanlagen

1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten

	31.12.2021: €	<u>60.323.604,70</u>
	(31.12.2020: €	35.662.008,79)
	€	€
Stand 1.1.2021		33.495.237,25
Zugang		7.158.019,83
Umbuchungen von Anlagen im Bau		<u>15.771.334,30</u>
		56.424.591,38
Abschreibungen kumuliert zum 1.1.2021	943.069,92	
im Geschäftsjahr 2021	<u>594.160,22</u>	<u>1.537.230,14</u>
Stand 31.12.2021		<u><u>54.887.361,24</u></u>

Grund- und Bodenkosten

	€	€
Stand 1.1.2021		3.111.950,22
Umbuchungen von Grundstücke ohne Bauten	67.653,72	
Anlagen im Bau	<u>2.261.357,62</u>	<u>2.329.011,34</u>
		5.440.961,56
Abschreibungen auf Erbbaurechtsgrundstücke kumuliert zum 1.1.2021	3.319,44	
im Geschäftsjahr 2021	<u>1.398,66</u>	<u>4.718,10</u>
Stand 31.12.2021		<u><u>5.436.243,46</u></u>

2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten

31.12.2021: € 236.937,37
 (31.12.2020: € 540.830,99)

€

Stand 1.1.2021	542.277,01
Zugang	61.003,84
Abgang	-329.965,02
Umbuchung von Bauvorbereitungskosten	36.778,37
Umbuchung auf Grundstücke mit Wohnbauten - Grundstücke	<u>-67.653,72</u>
	242.440,48
Abschreibungen auf Erbbaurechtsgrundstücke in früheren Jahren	1.446,02
außerplanmäßige Abschreibungen	5.267,77
Abschreibungen auf Umbuchung	<u>-1.210,68</u>
	<u>5.503,11</u>
Stand 31.12.2021	<u><u>236.937,37</u></u>

3. Technische Anlagen und Maschinen

31.12.2021: € 58.069,37
 (31.12.2020: € 12.346,28)

Photovoltaikanlagen	€	€
Stand 1.1.2021		12.996,08
Zugang		<u>47.971,96</u>
		60.968,04
Abschreibungen		
kumuliert zum 1.1.2021	649,80	
im Geschäftsjahr 2021	<u>2.248,87</u>	<u>2.898,67</u>
Stand 31.12.2021		<u><u>58.069,37</u></u>

4. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung

31.12.2021: € 164.976,17
 (31.12.2020: € 59.913,07)

€ €

Stand 1.1.2021		71.947,01
Zugang		<u>120.081,01</u>
		192.028,02
Abschreibungen		
kumuliert zum 1.1.2021	12.033,94	
im Geschäftsjahr 2021	<u>15.017,91</u>	<u>27.051,85</u>
Stand 31.12.2021		<u><u>164.976,17</u></u>

5. Anlagen im Bau

31.12.2021: € 16.779.957,48
 (31.12.2020: € 28.308.719,09)

€ €

Stand 1.1.2021		28.308.719,09
Zugang		5.974.838,39
Umbuchungen von		
Bauvorbereitungskosten		529.091,92
Umbuchungen auf		
Grundstücke mit Wohnbauten - Gebäude	-15.771.334,30	
Grundstücke mit Wohnbauten - Grundstücke	<u>-2.261.357,62</u>	<u>-18.032.691,92</u>
Stand 31.12.2021		<u><u>16.779.957,48</u></u>

6. Bauvorbereitungskosten	31.12.2021: €	<u>3.364.427,11</u>
	(31.12.2020: €	2.724.988,72)

	<u>€</u>	<u>€</u>
Stand 1.1.2021		2.724.988,72
Zugang		1.205.308,68
Umbuchungen auf		
Anlagen im Bau	-529.091,92	
Grundstücke ohne Bauten	<u>-36.778,37</u>	<u>-565.870,29</u>
Stand 31.12.2021		<u><u>3.364.427,11</u></u>

7. Geleistete Anzahlungen	31.12.2021: €	<u>0,00</u>
	(31.12.2020: €	15.165,52)

III. Finanzanlagen

1. Anteile an verbundenen Unternehmen	31.12.2021: €	<u>25.000,00</u>
	(31.12.2020: €	2.500,00)

	<u>€</u>
MARO Projektentwicklungs GmbH (100 %)	<u><u>25.000,00</u></u>

2. Sonstige Ausleihungen	31.12.2021: €	<u>50.000,00</u>
	(31.12.2020: €	50.000,00)

Darlehen an ÖkoMobil Pfaffenwinkel e.V.

3. Andere Finanzanlagen	31.12.2021: €	<u>7.100,00</u>
	(31.12.2020: €	7.100,00)

€

GLS Gemeinschaftsbank eG	2.500,00
Raiffeisenbank Pfaffenwinkel eG	500,00
Biomassehof Allgäu eG	2.600,00
GIMA München eG	<u>1.500,00</u>
	<u><u>7.100,00</u></u>

B. Umlaufvermögen

1. Unfertige Leistungen	31.12.2021: €	<u>244.490,94</u>
	(31.12.2020: €	138.499,02)

€

Noch nicht abgerechnete Heiz- und Betriebskosten

• Heizung und Warmwasser	122.233,44
• Betriebskosten	<u>122.257,50</u>
	<u><u>244.490,94</u></u>

2. Andere Vorräte	31.12.2021: €	<u>17.667,74</u>
	(31.12.2020: €	10.259,21)

Heizmaterial - Vorräte Pellets

II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	31.12.2021: €	<u>814.952,52</u>
	(31.12.2020: €	208.249,47)

1. Forderungen aus Vermietung	31.12.2021: €	<u>2.086,60</u>
	(31.12.2020: €	1.753,71)

Forderungen aus Mietforderungen

2. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	31.12.2021: €	<u>12.996,14</u>
	(31.12.2020: €	9.281,69)

3. Forderungen aus Bauleistungen	31.12.2021: €	<u>0,00</u>
	(31.12.2020: €	325,45)

4. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	31.12.2021: €	<u>16.566,11</u>
	(31.12.2020: €	0,00)

Weiterbelastung diverser Auslagen für MARO Projektentwicklungs GmbH

5. Sonstige Vermögensgegenstände	31.12.2021: €	<u>783.303,67</u>
	(31.12.2020: €	196.888,62)
		<u>€</u>
Sonstige Vermögensgegenstände		336.542,80
ausstehende Zuschüsse		289.869,76
rückständige fällige Geschäftsanteile		120.000,00
Versicherungserstattungen		204,09
Vorsteuer in Folgejahr abziehbar		845,08
Sonstige Kautionen		1.011,00
Forderungen an Finanzamt		<u>34.830,94</u>
		<u><u>783.303,67</u></u>

III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben

Guthaben bei Kreditinstituten	31.12.2021: €	<u>806.729,14</u>
	(31.12.2020: €	1.548.775,31)
		<u>€</u>
Giroguthaben		797.509,80
Sparguthaben		19,34
Kautionskonten		<u>9.200,00</u>
		<u>806.729,14</u>
Rechnungsabgrenzungsposten	31.12.2021: €	<u>176.414,75</u>
	(31.12.2020: €	48.314,00)
		<u>€</u>
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		2.249,10
Erschließungskosten Erbbaurechtsgrundstücke		<u>174.165,65</u>
		<u>176.414,75</u>
Summe Aktiva	31.12.2021: €	<u>83.070.327,29</u>
	(31.12.2020: €	69.340.576,87)

Passiva

A. Eigenkapital

I. Geschäftsguthaben

31.12.2021: €	<u>22.206.000,00</u>
(31.12.2020: €	17.789.000,00)

€

der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder
der verbleibenden Mitglieder
aus gekündigten Geschäftsanteilen

79.000,00
21.760.500,00
<u>366.500,00</u>
<u>22.206.000,00</u>

II. Ergebnisrücklagen

1. Gesetzliche Rücklage

31.12.2021: €	<u>318.520,00</u>
(31.12.2020: €	260.120,00)

€

Stand 1.1.2021
Zugang
Zuweisung aus dem Jahresüberschuss lt. § 40 der Satzung

260.120,00
<u>58.400,00</u>

Stand 31.12.2021

318.520,00

2. Andere Ergebnisrücklagen	31.12.2021: €	<u>1.969.978,29</u>
	(31.12.2020: €	1.465.671,17)
		<u>€</u>
Stand 1.1.2021		1.465.671,17
Zugang		
Zuführung aus dem Bilanzgewinn 2020 lt. Beschluss der Mitgliederversammlung vom 02.10.2021		<u>504.307,12</u>
Stand 31.12.2021		<u><u>1.969.978,29</u></u>
III. Bilanzgewinn	31.12.2021: €	<u>525.036,08</u>
	(31.12.2020: €	597.250,87)
		<u>€</u>
Jahresüberschuss 2021		583.436,08
Einstellung in die gesetzliche Rücklage		<u>-58.400,00</u>
		<u><u>525.036,08</u></u>

B. Rückstellungen

Sonstige Rückstellungen	31.12.2021: €	<u>246.050,00</u>
	(31.12.2020: €	195.308,90)
		<u>€</u>
Veröffentlichungskosten		300,00
Prüfung Jahresabschluss		8.000,00
Urlaubsrückstellungen		12.100,00
Berufsgenossenschaft		1.900,00
Rückstellung für anfallende Baukosten		187.000,00
Rückstellung für Aufbewahrung der Geschäftsunterlagen		750,00
Rückstellung für Erstellung Jahresabschluss		14.000,00
Rückstellung für Erstellung Steuerbilanz		<u>22.000,00</u>
		<u>246.050,00</u>

C. Verbindlichkeiten

1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	31.12.2021: €	<u>56.258.773,44</u>
	(31.12.2020: €	46.973.449,47)
		<u>€</u>
Objektfinanzierungsmittel für das Anlagevermögen		56.094.385,70
aufgelaufene Darlehenszinsen und Verwaltungskosten		164.323,19
laufende Kontokorrentverpflichtungen		<u>64,55</u>
		<u>56.258.773,44</u>

2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern

31.12.2021: €	<u>150.000,00</u>
(31.12.2020: €	150.000,00)

Objektfinanzierungsmittel für das Anlagevermögen

3. Erhaltene Anzahlungen

31.12.2021: €	<u>289.002,07</u>
(31.12.2020: €	168.041,95)

€

Anzahlungen auf Betriebs- und Heizkosten

- Vorauszahlung Heizung
- Vorauszahlung Betriebskosten

144.278,97

144.723,10

289.002,07

4. Verbindlichkeiten aus Vermietung

31.12.2021: €	<u>9.534,82</u>
(31.12.2020: €	1.088,22)

€

Kautionen

9.200,00

sonstige

334,82

9.534,82

5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

31.12.2021: € 1.049.399,64
(31.12.2020: € 1.677.492,44)

€

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen 7.438,77
Sicherheitseinbehalte 184.936,94
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (Kreditoren) 857.023,93
1.049.399,64

6. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen

31.12.2021: € 0,00
(31.12.2020: € 195,00)

7. Sonstige Verbindlichkeiten

31.12.2021: € 48.032,95
(31.12.2020: € 62.958,85)

€

Verbindlichkeiten Gehälter -3.526,95
erhaltener Zuschuss für Investitionen 2021 -40.006,00
Verbindlichkeiten gegenüber Mitgliedern
• Auseinandersetzungsguthaben -1.500,00
• Andere Mitgliederzahlungen -3.000,00
-4.500,00
-48.032,95

Summe Passiva

31.12.2021: € 83.070.327,29
(31.12.2020: € 69.340.576,87)

**Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung
für die Zeit vom 1.1. bis 31.12.2021**

1. Umsatzerlöse

	2021 €	2020 €
	<u> </u>	<u> </u>
a) aus der Hausbewirtschaftung		
• Sollmieten		
- für Wohnungen	1.465.085,70	815.854,15
- für Garagen und Abstellplätze	76.942,24	42.766,33
- Erlösschmälerungen	<u>-60.471,83</u>	<u>-10.481,24</u>
	1.481.556,11	848.139,24
• Umlagen	<u>133.184,09</u>	<u>96.832,70</u>
	1.614.740,20	944.971,94
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen		
• Wärmelieferungen an Dritte	13.500,42	5.084,22
• Photovoltaikanlagen	<u>6.102,87</u>	<u>3.274,47</u>
	19.603,29	8.358,69
	<u>1.634.343,49</u>	<u>953.330,63</u>

2. Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen

	2021 €	2020 €
	<u> </u>	<u> </u>
Bestandserhöhungen bei unfertigen Leistungen	244.490,94	138.499,02
Bestandsverminderungen bei unfertigen Leistungen	<u>-138.499,02</u>	<u>-97.298,65</u>
	<u>105.991,92</u>	<u>41.200,37</u>

3. Andere aktivierte Eigenleistungen

	2021	2020
	€	€
Verwaltungskosten	0,00	6.390,00
Erbbauszinsen	17.650,00	26.858,33
Fremdmittelzinsen während der Bauzeit	198.874,59	294.665,45
Aktivierte Grundsteuer	1.516,00	2.087,96
	<u>218.040,59</u>	<u>330.001,74</u>

- Anlage II -

4. Sonstige betriebliche Erträge

	2021	2020
	€	€
Auflösung von Rückstellungen	377,85	6.804,64
abgeschriebene Forderungen	700,67	0,00
Versicherungserstattungen	1.141,17	636,58
Zuschüsse	939.510,00	1.180.400,00
Sonderwünsche	0,00	5.430,35
Erträge früherer Jahre	60,00	0,00
sonstiges	47.857,29	22.115,88
	<u>989.646,98</u>	<u>1.215.387,45</u>

5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen

a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung

	2021	2020
	€	€
Betriebs- und Heizkosten	244.490,94	126.801,17
Kosten für Instandhaltungsmaßnahmen	27.629,02	20.085,83
Erbbauzinsen	62.120,52	55.890,00
übrige Aufwendungen der Hausbewirtschaftung	<u>56.966,49</u>	<u>35.249,83</u>
	<u>391.206,97</u>	<u>238.026,83</u>

b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen

	2021	2020
	€	€
Aufwendungen für andere Sach- und Dienstleistungen	<u>8.567,47</u>	<u>2.108,96</u>

Rohergebnis	2021: €	<u>2.548.248,54</u>
	(2020: €	2.299.784,40)

6. Personalaufwand

a) Löhne und Gehälter

	2021 €	2020 €
Löhne und Gehälter	<u>272.059,28</u>	<u>227.961,11</u>

b) Soziale Abgaben

	2021 €	2020 €
Soziale Abgaben	<u>62.994,68</u>	<u>53.866,06</u>

7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen

	2021 €	2020 €
Immaterielle Vermögensgegenstände	2.907,40	3.506,35
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	595.558,88	341.871,53
Bauvorbereitungskosten	0,00	9.925,00
Technische Anlagen und Maschinen	2.248,87	649,80
Betriebs- und Geschäftsausstattung	15.017,91	8.439,58
Grundstücke ohne Bauten	<u>5.267,77</u>	<u>1.172,75</u>
	<u>621.000,83</u>	<u>365.565,01</u>

8. Sonstige betriebliche Aufwendungen

	2021	2020
	€	€
Sächliche Aufwendungen		
• Post- und Fernsprechkosten	7.389,21	5.828,15
• Büromaterial, Zeitschriften, Drucksachen, Bücher	6.731,88	6.520,49
• Sachversicherungen	4.764,76	4.764,76
• Fahr-, Reise- und Autobetriebskosten	7.032,36	5.978,00
• EDV-Kosten	60.427,91	38.123,03
• Bewirtungskosten	250,42	817,12
• Unternehmenswerbung und Repräsentation	12.670,60	24.655,32
• Geschenke steuerlich abzugsfähig	562,63	359,89
• Geschenke steuerlich nicht abzugsfähig	379,00	0,00
• Aufwendungen für den Aufsichtsrat	1.500,00	1.990,29
• Kosten der Mitglieder-/ Gesellschafterversammlung	966,77	1.301,92
• Kosten für Satzung und Eintragungen	1.217,03	0,00
• Prüfungs- und Beratungskosten	46.969,49	80.989,10
• Verbands- und andere Beiträge	1.244,17	1.897,59
• Moderationskosten	9.063,00	4.730,45
• Bürohilfe	52.552,76	28.292,08
• Kosten des Zahlungsverkehrs	40.869,20	75.172,09
• sonstige sächlichen Verwaltungsaufwendungen	<u>29.419,16</u>	<u>22.774,46</u>
	284.010,35	304.194,74
Verluste aus dem Abgang von Gegenständen des AV	0,00	3.403,40
freiwillige soziale Aufwendungen und Aufwendungen für Gemeinschaftspflege	0,00	564,53
Abschreibungen auf Forderungen und sonstige VGG	121,86	3.990,42
Aufwendungen für frühere Jahre	2.007,77	85.935,12
Spenden	<u>0,00</u>	<u>500,00</u>
	<u><u>286.139,98</u></u>	<u><u>398.588,21</u></u>

9. Erträge aus Finanzanlagen

	2021 €	2020 €
Dividende GLS-Gemeinschaftsbank eG	<u>118,00</u>	<u>47,50</u>

10. Erträge aus Ausleihungen

	2021 €	2020 €
Zinsen 2021 für Darlehen an ÖkoMobil	<u>250,00</u>	<u>250,00</u>

11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge

	2021 €	2020 €
sonstige	<u>0,00</u>	<u>25,00</u>

12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen

	2021 €	2020 €
Zinsen für Dauerfinanzierungsmittel	720.517,48	587.003,65
Zinsen für Girokredite	2.451,42	17,74
Avalprovisionen	0,00	2.718,75
Säumniszuschläge	0,00	635,50
sonstige Zinsaufwendungen	<u>16,95</u>	<u>0,00</u>
	<u>722.985,85</u>	<u>590.375,64</u>

13. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag

	2021 €	2020 €
Steuererstattungen für frühere Jahre	<u>-0,16</u>	<u>0,00</u>

Ergebnis nach Steuern	2021: €	<u>583.436,08</u>
	(2020: €	663.750,87)

Ergebnis nach Steuern / Jahresüberschuss	2021: €	<u>583.436,08</u>
	(2020: €	663.750,87)

14. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen

	2021: €	<u>-58.400,00</u>
	(2020: €	-66.500,00)

Bilanzgewinn	2021: €	<u>525.036,08</u>
	(2020: €	597.250,87)

3.

Anlagen

Entwicklung des Anlagevermögens 2021

	Anschaffungs- und Herstellungskosten					(Kumulierte) Abschreibungen					Buchwert		
	Stand 01.01.2021	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen		Stand 31.12.2021	Stand 01.01.2021 (kumuliert)	Abschreibungen des Geschäftsjahres	Umbuchungen	Abgänge	Stand 31.12.2021 (kumuliert)	31.12.2021	31.12.2020
				Zugänge	Abgänge								
€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	13.471,76	0,00	13.471,76	0,00	0,00	0,00	10.564,36	2.907,40		13.471,76	0,00	0,00	2.907,40
Summe Immaterielle Vermögensgegenstände	13.471,76	0,00	13.471,76	0,00	0,00	0,00	10.564,36	2.907,40		13.471,76	0,00	0,00	2.907,40
II. Sachanlagen													
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	36.607.187,47	7.158.019,83	0,00	18.100.345,64	0,00	61.865.552,94	946.389,36	595.558,88		0,00	1.541.948,24	60.323.604,70	35.662.008,79
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	542.277,01	61.003,84	329.965,02	36.778,37	67.653,72	242.440,48	1.446,02	5.267,77	1.210,68	0,00	5.503,11	236.937,37	540.830,99
3. technische Anlagen und Maschinen	12.996,08	47.971,96	0,00	0,00	0,00	60.968,04	649,80	2.248,87		0,00	2.898,67	58.069,37	12.346,28
4. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	71.947,02	120.081,01	0,00	0,00	0,00	192.028,03	12.033,95	15.017,91		0,00	27.051,86	164.976,17	59.913,07
5. Anlagen im Bau	28.308.719,09	5.974.838,39	0,00	529.091,92	18.032.691,92	16.779.957,48	0,00	0,00		0,00	0,00	16.779.957,48	28.308.719,09
6. Bauvorbereitungskosten	2.724.988,72	1.205.308,68	0,00	0,00	565.870,29	3.364.427,11	0,00	0,00		0,00	0,00	3.364.427,11	2.724.988,72
7. geleistete Anzahlungen	15.165,52		15.165,52	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		0,00	0,00	0,00	15.165,52
Summe Sachanlagen	68.283.280,91	14.567.223,71	345.130,54	18.666.215,93	18.666.215,93	82.505.374,08	960.519,13	618.093,43	1.210,68	0,00	1.577.401,88	80.927.972,20	67.323.972,46
III. Finanzanlagen													
1. Beteiligungen	2.500,00	22.500,00	0,00	0,00	0,00	25.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	25.000,00	2.500,00
2. sonstige Ausleihungen	50.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	50.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	50.000,00	50.000,00
3. Andere Finanzanlagen	7.100,00	0,00	0,00	0,00	0,00	7.100,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	7.100,00	7.100,00
Summe Finanzanlagen	59.600,00	22.500,00	0,00	0,00	0,00	82.100,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	82.100,00	59.600,00
Anlagevermögen gesamt	68.356.352,67	14.589.723,71	358.602,30	18.666.215,93	18.666.215,93	82.587.474,08	971.083,49	621.000,83	1.210,68	13.471,76	1.577.401,88	81.010.072,20	67.386.479,86

* In den Zugängen des Postens Anlagen im Bau sind gem. § 255 Abs. 3 Satz 2 HGB aktivierte Fremdkapitalzinsen in Höhe von € 198.874,59 (Vorjahr: € 294.665,45) enthalten.

andere aktivierte Eigenleistungen 2021

VE	Grundsteuer während Bauzeit €	Bauzeitzinsen inkl. Verwaltungs- €	Erbbauzins €	Gesamt je VE €
112 Landsham	351,37	108.748,43	0,00	109.099,80
115 Dietramszell	24,57	7.099,04	0,00	7.123,61
117 Karlsfeld	341,40	0,00	12.833,33	13.174,73
118 Unterhaching	121,70	21.396,01	4.816,67	26.334,38
119 Seefeld	0,00	17.033,71	0,00	17.033,71
124 Unterwössen	676,96	44.597,40	0,00	45.274,36
	1.516,00	198.874,59	17.650,00	218.040,59