

J a h r e s a b s c h l u ß

zum

31. Dez 18

der

Wohngenossenschaft

"Puls10" e.G.

Pulsnitzer Str. 10

01099 Dresden

Inhaltsverzeichnis

A. Hauptteil	Seite
I. Rechtliche Verhältnisse	1
II. Steuerliche Verhältnisse	2
III. Wirtschaftliche Verhältnisse	2
IV. Zusammenfassende Angaben zum Jahresabschluß	2
 B. Erläuterungen zum Jahresabschluß zum 31. Dezember 2018	
I. Bilanz zum 31. Dezember 2018	
A k t i v a	3
P a s s i v a	6
II. Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2018	8
 Verzeichnis der Anlagen	
Bilanz zum 31. Dezember 2018 unter Gegenüberstellung der Bilanz zum 31. Dezember 2017	1
Gewinn - und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2018	2
Anhang zum Jahresabschluß der Wohnungbau- genossenschaft Puls 10 e.G. für das Geschäftsjahr 2018	3
 A. Hauptteil	
I. Rechtliche Verhältnisse	
Firma:	Wohngenossenschaft "Puls10" e.G.
Sitz und Ort der Geschäftsleitung:	Pulsnitzer Str. 10 01099 Dresden
Gegenstand des Unternehmens Eintragung	Vermögensverwaltung und -vermietung Die Gesellschaft ist im Genossenschaftsregister, Amtsgericht Dresden, unter der Registernummer 244 eingetragen.
Gesellschafter	Laut Mitgliederliste der Genossenschaft 20 vermögensberechtigte Mitglieder
Geschäftsführung	Vorstand der Genossenschaft Lutz Wittber
Wirtschaftsjahr	Kalenderjahr

II. Steuerliche Verhältnisse

Die Wohnungsbaugenossenschaft wird beim Finanzamt Dresden-Nord unter der Steuernummer 202/135/02388 veranlagt.

III. Wirtschaftliche Verhältnisse

Die wirtschaftlichen Aktivitäten der Wohnungsbaugenossenschaft bestanden in der Vermietung von Wohnungen und Gewerberäumen.

Die Genossenschaft hatte im Geschäftsjahr 2018 keinen Personalbestand. Alle Aktivitäten wurden ehrenamtlich (unentgeltlich) durchgeführt bzw. verwaltet.

IV. Buchführung

Die Finanzbuchführung wird auf einem PC mit dem Programm Lexware Buchhalter plus durchgeführt.

Lohn- und Gehaltsabrechnung waren nicht erforderlich.

Die Genossenschaft führt die für eine ordnungsgemäße Buchführung erforderlichen Bücher und Verzeichnisse. Die Belege sind ordnungsgemäß angewiesen, erläutert und übersichtlich abgelegt.

Buchführung und Belegwesen entsprechen den Grundsätzen ordnungsgemäßer Rechnungslegung. Der Abschluß ist aus der Buchführung zutreffend ermittelt worden.

V. Zusammenfassende Angaben zum Jahresabschluß

Die Gesellschaft weist für den Berichtszeitraum einen

Jahresüberschuß von **4.660,46 €**

aus.

Der formale Aufbau der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung entspricht den §§ 266, 275 Abs. 2 und 337 HGB.

Eine abweichende Gliederung wurde nicht vorgenommen.

Die Angaben zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden sind bei den jeweiligen Positionen der Bilanz im Erläuterungsteil B aufgeführt.

**B. Erläuterungen zu den einzelnen Posten des Jahresabschlusses zum
31.12.2018**

=====

I. Bilanz zum 31.12.2018

- A K T I V A -

A. Anlagevermögen

Die Abschreibungen auf Wohnbauten wurden entsprechend dem § 4 Abs. 3 Fördergebietsgesetz vorgenommen.

Alle für die Sachanlagen prüfungstechnisch notwendigen Angaben, wie Anschaffungszeitpunkt und -kosten sowie Nutzungsdauer ergeben sich aus dem Anlagenspiegel.

1. Sachanlagen

1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte und Bauten
einschl. Bauten auf fremden Grundstücken

	Bilanzbetrag	<u>EUR</u>	<u>63.312,40</u>
	(i.V.)	<u>EUR</u>	63.312,40
Zusammensetzung		<u>2018</u>	<u>2017</u>
a) Grund und Boden		63.311,40	63.311,40
b) Wohngebäude		<u>1,00</u>	<u>1,00</u>
		63.312,40	63.312,40
		=====	=====

zu a.) Grund und Boden	Bilanzbetrag	<u>EUR</u>	<u>63.311,40</u>
	(i.V.)	<u>EUR</u>	63.311,40

Der Bilanzausweis beinhaltet folgende Grundstück

Gemarkung

Wohnhaus Pulsnitzer Str. 10

Vorstehendes Grundstück ist im Grundbuch der Stadt Dresden eingetragen

zu b.) Wohngebäude	Bilanzbetrag	<u>EUR</u>	<u>1,00</u>
	(i.V.)	<u>EUR</u>	1,00

2. technische Anlagen und Maschinen

	Bilanzbetrag	<u>EUR</u>	<u>2.667,00</u>
	(i.V.)	<u>EUR</u>	<u>2.828,00</u>

3. andere Anlagen

Geringwertige Wirtschaftsgüter (Sammelposten)	Bilanzbetrag	<u>EUR</u>	209,00
	(i.V.)	<u>EUR</u>	420,00

B. Umlaufvermögen**- 4 -**

1. Vorräte

1. Unfertige Leistungen

Bilanzbetrag	<u>EUR</u>	24.364,00
(i.V.)	EUR	22.673,08

Zusammensetzung

	<u>2018</u>	<u>2017 EUR</u>
Aufwendungen für Trinkwasser	1.800,56	1.552,03
Aufwendungen für Schmutzwasser	1.429,40	1.230,50
Aufwendungen für Niederschlagswasser	525,72	525,53
Aufwendungen für Heizkosten incl. Wartung	16.307,68	14.793,08
Aufwendungen für Müllberäumung	855,83	835,12
Aufwendungen für Hausbeleuchtung	308,64	610,90
Aufwendungen für Gebäudeversicherung	1.052,09	1.049,72
Aufwendungen für Grundsteuer	1.762,96	1.762,96
Aufwendungen für Straßenreinigung	138,18	138,18
Aufwendungen für Winterdienst	<u>182,94</u>	<u>175,06</u>
	24.364,00	22.673,08
	=====	=====

II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

1. Sonstige Vermögensgegenstände

Bilanzbetrag	<u>EUR</u>	-
(i.V.)	EUR	-

III. Flüssige Mittel

1. Schecks, Guthaben bei Kreditinstituten

Bilanzbetrag	<u>EUR</u>	<u>150.944,81</u>
(i.V.)	EUR	143.589,59

Zusammensetzung

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Bankguthaben		
- HypoVereinsbank Dresden	-	-
- DBK	150.944,81	85.630,16
- Wüstenrot Bausparkasse AG	-	<u>57.959,43</u>
	150.944,81	143.589,59
	=====	=====

Die Bestände lt. Jahresauszügen der HypoVereinsbank Dresden bzw. der Bauspar AG stimmen mit dem Sachkontensaldo der Buchführung zum 31. Dezember 2014 überein.

C. Aktive Rechnungsabgrenzung

- 5 -

	Bilanzbetrag (i.V.)	<u>EUR</u>	<u>-</u>
Zusammensetzung		<u>EUR</u>	<u>-</u>
		<u>2018</u>	<u>2017</u>
- Grundstücks-u. Gebäudeversicherung (Folgejahr)		-	-
- Winterdienst (Folgejahr)		<u>-</u>	<u>-</u>
		-	-
		<u>=====</u>	<u>=====</u>

- 6 -
- P A S S I V A -

A Eigenkapital

1. Geschäftsguthaben der Genossen

	Bilanzbetrag	<u>EUR</u>	<u>91.250,00</u>
	(i.V.)	EUR	<u>91.250,00</u>

2. Kapitalrücklage

	Bilanzbetrag	<u>EUR</u>	<u>13.141,78</u>
	(i.V.)	EUR	13.141,78

3. Ergebnisrücklagen

1. Gesetzliche Rücklage

	Bilanzbetrag	<u>EUR</u>	<u>11.359,58</u>
	(i.V.)	EUR	<u>10.812,04</u>

2. Bauerneuerungsrücklage

	Bilanzbetrag	<u>EUR</u>	<u>95.007,73</u>
	(i.V.)	EUR	<u>90.079,95</u>

4. Bilanzergebnis

Jahresüberschuß

	Bilanzbetrag	<u>EUR</u>	<u>4.660,46</u>
	(i.V.)	EUR	<u>4.533,86</u>

Einstellung in Ergebnisrücklage

	Bilanzbetrag	<u>EUR</u>	<u>-4.660,46</u>
	(i.V.)	EUR	<u>-4.533,86</u>

1. Sonstige Rückstellungen

	Bilanzbetrag	<u>EUR</u>	<u>5.500,00</u>
	(i.V.)	EUR	5.500,00

Zusammensetzung der Rückstellungen:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
- Prüfungskosten 2016	1.500,00	1.500,00
- Prüfungskosten 2017	2.000,00	2.000,00
- Prüfungskosten 2018	<u>2.000,00</u>	<u>2.000,00</u>
	5.500,00	5.500,00

C. Verbindlichkeiten

1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten

Bilanzbetrag	<u>EUR</u>	<u>0</u>
(i.V.)	EUR	0

2. Erhaltene Anzahlungen

Bilanzbetrag	<u>EUR</u>	<u>22.955,02</u>
(i.V.)	EUR	21.624,44

Zusammensetzung

	<u>2018</u>	<u>2016</u>
Erhaltene Betriebskosten-Vorauszahlungen		
- Prager	1.525,95	1.393,50
- Stenzel	2.753,71	2.763,60
- Stokelbusch	2.453,62	2.453,34
- Thiel	1.828,62	1.193,10
- Wittber	3.277,79	3.237,00
- Hatikva e.V.	4.293,73	3.866,30
- Gebauer	1.221,60	1.257,50
- Lazarek-Fietz	3.568,59	3.568,80
- Lehmann	<u>2.031,41</u>	<u>1.891,30</u>
	22.955,02	21.624,44
	=====	=====

3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

Bilanzbetrag	<u>EUR</u>	<u>-</u>
(i.V.)	EUR	-

4. **Sonstige Verbindlichkeiten**

- Durchlaufende Posten

Bilanzbetrag	<u>EUR</u>	<u>2.283,10</u>
(i.V.)	EUR	<u>-</u>

D Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2018

1. Umsatzerlöse aus Hausbewirtschaftung			
	<u>GuV-Betrag</u>	<u>EUR</u>	<u>51.426,03</u>
	(i.V.)	EUR	51.625,08
Zusammensetzung			
		<u>2018</u>	<u>2017</u>
- Mieterträge (Soll-Miete)		28.830,00	28.829,88
- Erlöse aus Betriebskostenabrechnung		<u>22.596,03</u>	<u>22.795,20</u>
		51.426,03	51.625,08
		=====	=====
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen			
	<u>GuV-Betrag</u>	<u>EUR</u>	<u>1.690,92</u>
	(i.V.)	EUR	-131,08
Zusammensetzung			
		<u>2018</u>	<u>2017</u>
- Bestandsminderung für abgerechnete Betriebskosten		-22.673,08	-22.804,16
- Bestandserhöhung an unfertigen Erzeugnissen		<u>24.364,00</u>	<u>22.673,08</u>
		1.690,92	-131,08
		=====	=====
3. Sonstige betrieblichen Erträge			
- Erträge aus Versicherungsentschädigung	<u>GuV-Betrag</u>	<u>EUR</u>	<u>-</u>
	(i.V.)	EUR	<u>-</u>
4. Abschreibungen			
	<u>GuV-Betrag</u>	<u>EUR</u>	<u>-372,00</u>
	(i.V.)	EUR	-491,99
Zusammensetzung			
		<u>2018</u>	<u>2017</u>
- Abschreibung auf Sachanlagen		-161,00	-161,00
- Abschreibungen GWG		-	-119,99
- Abschreibung Sammelposten GWG		<u>-211,00</u>	<u>-211,00</u>
		-372,00	-491,99
		=====	=====

5. Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung

	<u>GuV-Betrag</u>	<u>EUR</u>	<u>22.601,04</u>
	(i.V.)	EUR	20.910,12
Zusammensetzung			
		<u>2018</u>	<u>2017</u>
a) Betriebskosten			
Aufwendungen für Trinkwasser		1.800,56	1.552,03
Aufwendungen für Schmutzwasser		1.429,40	1.230,50
Aufwendungen für Niederschlagswasser		525,72	525,53
Aufwendungen für Heizkosten incl. Wartung		16.307,68	14.793,08
Aufwendungen für Müllberäumung		855,83	835,12
Aufwendungen für Hausbeleuchtung		308,64	610,90
Aufwendungen für Gebäudeversicherung		1.052,09	1.049,72
Aufwendungen für Straßenreinigung		138,18	138,18
Aufwendungen für Winterdienst		<u>182,94</u>	<u>175,06</u>
		22.601,04	20.910,12
b) Instandhaltungskosten			
- Instandhaltung an Grundstücken und Gebäuden		-	-
		22.601,04	20.910,12
		=====	=====

6. Sonstige genossenschaftliche Aufwendungen

	<u>GuV-Betrag</u>	<u>EUR</u>	<u>32.049,48</u>
	(i.V.)	EUR	24.809,58
Zusammensetzung		<u>2018</u>	<u>2017</u>
- Beiträge		630,00	630,00
- Nebenkosten des Finanz- und Geldverkehrs		180,32	90,31
- Fremdleistungen		-	470,50
- Bücher/Zeitschriften		-	15,79
- Buchführung und Jahresabschluß		607,80	607,80
- Porto/Telefon/Internet		-	34,95
- Betriebsbedarf/Bürobedarf		152,50	55,54
- Aufwandsentschädigung 2017/18		1.440,00	-
- Aufwand für Abraum- und Abfallbeseitigung		4.235,21	-
- sonst. Reparaturen und Instandhaltungen		971,87	-
- Prüfungs- und Beratungsaufwendungen		3.831,88	220,19
- Sonstige Abgaben		-	8.683,50
- Genoss.Rückvergütung an Mitglieder		<u>19.999,90</u>	<u>14.001,00</u>
		32.049,48	24.809,58
		=====	=====

7. Zinsen und ähnliche Erträge

	<u>GuV-Betrag</u> (i.V.)	<u>EUR</u> EUR	<u>11.792,14</u>
Zusammensetzung			-
		<u>2018</u>	<u>2017</u>
- Diskonterträge		-	-
- Zinsen aus Finanzanlagen des Umlaufvermögens		<u>11.792,14</u>	
		11.792,14	-
		=====	'=====

8. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag

	<u>GuV-Betrag</u> (i.V.)	<u>EUR</u> EUR	<u>3.463,15</u>
Zusammensetzung			320,44
		<u>2018</u>	<u>2017</u>
- Körperschaftssteuer Vorjahre		-77,00	-462,00
- Soli-Zuschlag zur Körperschaftssteuer Vorjahre		-4,69	-25,34
- Körperschaftssteuer 2018		412,00	515,88
- Soli-Zuschlag zur Körperschaftssteuer 2018		22,66	-
- Kapitalertragssteuer 25 %		2.948,04	276,69
- Soli-Zuschlag zur Kapitalertragssteuer		<u>162,14</u>	<u>15,21</u>
		3.463,15	320,44
		=====	=====

9. Sonstige Steuern

	<u>GuV-Betrag</u> (i.V.)	<u>EUR</u> EUR	<u>1.762,96</u>
Zusammensetzung			1.762,96
		<u>2018</u>	<u>2017</u>
Grundsteuer		1.762,96	1.762,96
		=====	=====

Bilanz zum 31. Dezember 2018

<u>AKTIVA</u>	<u>31.12.2018</u>	<u>31.12.2018</u>	<u>31.12.2017</u>
	EUR	EUR	EUR
Anlagevermögen			
Sachanlagen			
Grundstücke mit Wohnbauten	<u>63.312,40</u>		63.312,40
Technische Anlagen und Maschinen	<u>2.667,00</u>		2.828,00
Geringwertige Wirtschaftsgüter (Sammelposten)	<u>209,00</u>		420,00
		66.188,40	
Umlaufvermögen			
Andere Vorräte			
Unfertige Leistungen		24.364,00	22.673,08
Forderungen und sonstige			
Vermögensgegenstände		-	-
Flüssige Mittel und Bausparguthaben	-		
Kassenbestand, Guthaben bei			
Kreditinstituten	150.944,81		85.630,16
Bausparguthaben	<u>-</u>		<u>57.959,43</u>
		150.944,81	143.589,59
Rechnungsabgrenzungsposten			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten			-
		241.497,21	232.823,07

	<u>31.12.2018</u>	<u>31.12.2018</u>	<u>31.12.2017</u>
PASSIVA			
Eigenkapital		91.250,00	91.250,00
Ausstehende Rücklagen eingefordert			-400,00
Kapitalrücklage		13.141,78	13.141,78
Ergebnisrücklage			
Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 DMBilG			
Gesetzliche Rücklage	11.359,58		10.893,53
- dav. aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt	-466,05		-453,39
- Bauerneuerungsrücklage	95.007,73		90.813,32
- dav. aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt	<u>-4.194,41</u>		<u>4.080,47</u>
		106.367,31	101.706,85
Bilanzergebnis			
Jahresüberschuss	4.660,46		4.533,86
Einstellung in Ergebnisrücklagen	<u>-4.660,46</u>		<u>-4.533,86</u>
	-	-	-
Eigenkapital insgesamt		210.759,09	205.698,63
Rückstellungen			
sonstige Rückstellungen	<u>5.500,00</u>	5.500,00	5.500,00
Verbindlichkeiten	-		-
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten			
Erhaltene Anzahlungen	22.955,02		21.624,44
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	-		-
sonstige Verbindlichkeiten	<u>2.283,10</u>		<u>-</u>
		25.238,12	
Passive Rechnungsabgrenzung		-	-
		241.497,21	232.823,07

Gewinn- und Verlustrechnung

für den Zeitraum vom 1. Januar 2018 bis 31. Dezember 2018

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Umsatzerlöse		
- aus der Hausbewirtschaftung	51.426,03	51.625,08
Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen	1.690,92	-131,08
Sonst. betriebl. Erträge	-	228,19
- Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung	<u>-22.601,04</u>	<u>-20.910,12</u>
Rohergebnis	30.515,91	30.812,07
Sonstige genossenschaftliche Aufwendungen	-32.049,48	-24.809,58
Zinserträge	11.792,14	1.106,76
Abschreibungen	-372,00	-491,99
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-__	-__
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	9.886,57	6.617,26
Außerordentliche Erträge	-	-
Außerordentliche Aufwendungen	-	-
Sonstige Steuern	-1.762,96	-1.762,96
Steuern vom Einkommen und Ertrag	<u>-3.463,15</u>	<u>-320,44</u>
Jahresüberschuss	4.660,46	4.533,86
Einstellung aus dem Jahresüberschuß in Ergebnisrücklagen	<u>-4.660,46</u>	<u>-4.533,86</u>
Bilanzergebnis	-	-
	=====	=====

Wohngenossenschaft "Puls10" e.G.
Pulsnitzer Str.10, 01099 Dresden

**Anhang zum Jahresabschluß
der
Wohngenossenschaft "Puls10" e.g.
für das Geschäftsjahr 2018**

1. Allgemeine Angaben

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

Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt. Die Postenbezeichnungen wurden an den tatsächlichen Inhalt angepaßt.

2. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die Sachanlagen - Wohngebäude - sind abgeschrieben (Rest/Anhaltewert = EUR 1,00) Vom Beibehaltungswahlrecht für niedrige Wertansätze von Vermögensgegenständen, die auf Abschreibungen nach §§ 254, 279 Abs. 2 HGB a.F. beruhen (Art 67 Abs.4 EGHGB), wurde Gebrauch gemacht.

Geringwertige Wirtschaftsgüter i.S.v. §6 Abs.2 EStG werden im Jahr des Zugangs in voller Höhe abgeschrieben und als Abgang behandelt.

Die Forderungen sind zum Nennwert bilanziert. Die Verbindlichkeiten sind mit dem Erfüllungsbetrag passiviert.

3. Erläuterungen zur Bilanz sowie zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die Satzung wurde mit Beschluß der Genossenschafterversammlung vom 25.05.2013 geändert und am 09.07.2013 im Register eingetragen. Die Genossenschaftsanteile wurden gleichzeitig neu unter Berücksichtigung der Bewertung zu EUR festgesetzt.

In dem Posten "Unfertige Leistungen" werden ausschließlich noch nicht abgerechnete Betriebskosten ausgewiesen.
In den sonstigen Rückstellungen sind folgende Rückstellungen mit einem nicht unerheblichen Umfang enthalten:

	<u>EUR</u>
Rückstellungen für Prüfungskosten	5.500,00

4. Sonstige Angaben

----- Mitgliederbewegung

(Mitglieder)

Anfang 2018	19
Zugang 2018	0
Abgang 2018	0
Ende 2018	19

Prüfungsverband

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

Vorstand der Genossenschaft Lutz Wittber

Bevollmächtigter der Genossenschaft Ute Prager

Der Vorstand

Dresden, den

31.03.19

