

Steuerberaterin
Dipl.-Kfm. Monika Frings
Wirtschaftsprüfer

Boxgraben 38
52064 Aachen

JAHRESABSCHLUSS

zum 31. Dezember 2023

Wohnsinn-Aachen GmbH
Immobilienvermittlung

Stephanstraße 24

52064 Aachen

Finanzamt: Aachen-Stadt

Steuer-Nr: 201/5999/4068

Bilanz zum 31.12.2023

Wohnsinn-Aachen GmbH Immobilienvermittlung, Aachen

AKTIVA

PASSIVA

	EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR		EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
A. Anlagevermögen				A. Eigenkapital			
I. Sachanlagen				I. Gezeichnetes Kapital		45.000,00	45.000,00
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	1.641.236,09		1.685.767,09	II. Verlustvortrag		39.394,15	39.830,37
2. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.727,00		2.007,00	III. Jahresüberschuss		984,04	436,22
3. geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	640.692,71		39.964,01	Summe Eigenkapital		6.589,89	5.605,85
		2.283.655,80	1.727.738,10	B. Verbindlichkeiten			
II. Finanzanlagen				1. Anleihen	1.157.251,51		1.082.374,51
1. Wertpapiere des Anlagevermögens	100.000,00		0,00	- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr EUR 1.157.251,51 (EUR 1.082.374,51)			
2. Genossenschaftsanteile	33.692,45		33.692,45	2. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.678.556,55		1.178.131,16
		133.692,45	33.692,45	- davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr EUR 1.678.556,55 (EUR 1.178.131,16)			
Summe Anlagevermögen		2.417.348,25	1.761.430,55			2.835.808,06	2.260.505,67
B. Umlaufvermögen							
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände							
1. sonstige Vermögensgegenstände		33.917,59	33.917,59				
- davon gegen Gesellschafter EUR 33.917,59 (EUR 33.917,59)							
II. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks		391.132,11	470.763,38				
Summe Umlaufvermögen		425.049,70	504.680,97				
		2.842.397,95	2.266.111,52			2.842.397,95	2.266.111,52

Gewinn- und Verlustrechnung vom 01.01.2023 bis 31.12.2023

Wohnsinn-Aachen GmbH Immobilienvermittlung, Aachen

	EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
1. Umsatzerlöse		160.795,73	157.096,54
2. Gesamtleistung		160.795,73	157.096,54
3. sonstige betriebliche Erträge			
a) übrige sonstige betriebliche Erträge		576,00	380,10
4. Abschreibungen			
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		44.811,00	44.525,32
5. sonstige betriebliche Aufwendungen			
a) Raumkosten	33.967,15		38.726,10
b) Versicherungen, Beiträge und Abgaben	7.013,17		5.979,74
c) Reparaturen und Instandhaltungen	4.456,29		3.286,42
d) Werbe- und Reisekosten	0,00		362,88
e) verschiedene betriebliche Kosten	20.600,10		14.398,64
		66.036,71	62.753,78
6. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		145,99	128,11
7. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		46.530,85	46.554,31
8. Ergebnis nach Steuern		4.139,16	3.771,34
9. sonstige Steuern		3.155,12	3.335,12
10. Jahresüberschuss		984,04	436,22

Kontennachweis zur Bilanz zum 31.12.2023

Wohnsinn-Aachen GmbH Immobilienvermittlung, Aachen

AKTIVA

Konto	Bezeichnung	EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken				
235	Grundstück Stephanstraße 22	62.943,66		62.943,66
236	Grundstück Stephanstraße 24	73.890,39		73.890,39
237	Grundstück Stephanstraße 26	185.332,04		185.332,04
300	Wohnungen Stephanstraße 22	145.117,00		149.815,00
301	Wohnungen Stephanstraße 24	97.375,00		106.660,00
302	Wohnungen Stephanstraße 26	1.060.605,00		1.088.840,00
310	Außenanlage Stephanstraße 26	<u>15.973,00</u>		<u>18.286,00</u>
			1.641.236,09	1.685.767,09
andere Anlagen, Betriebs- und Geschäfts- ausstattung				
630	Betriebsausstattung		1.727,00	2.007,00
geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau				
725	Wohnbauten im Bau eigenen Grundstücken		640.692,71	39.964,01
Wertpapiere des Anlagevermögens				
920	Festverzinsliche Wertpapiere		100.000,00	0,00
Genossenschaftsanteile				
980	Genossenschaftsanteile z.lfr.Verbleib	22.400,00		22.400,00
981	Stille Beteiligungen zum lfr. Verbleib	<u>11.292,45</u>		<u>11.292,45</u>
			33.692,45	33.692,45
sonstige Vermögensgegenstände				
1308	Forderungen gg. Wohnsinn e.V.		33.917,59	33.917,59
davon gegen Gesellschafter EUR 33.917,59 (EUR 33.917,59)				
1308	Forderungen gg. Wohnsinn e.V.			
Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Gut- haben bei Kreditinstituten und Schecks				
1800	GLS Bank 4010078600	0,61		939,60
1810	GLS Bank 410078601	124.396,71		286.476,34
1820	GLS Bank 4010078602	2,65		2,65
1830	GLS Bank 4010078603	26.789,77		16.341,99
1850	VR Bank 141163000	397,22		24.956,01
1860	VR Bank 141163019	238.086,34		142.046,79
1870	VR Bank 141163043	<u>1.458,81</u>		<u>0,00</u>
			391.132,11	470.763,38
			<u><u>2.842.397,95</u></u>	<u><u>2.266.111,52</u></u>

Kontennachweis zur Bilanz zum 31.12.2023

Wohnsinn-Aachen GmbH Immobilienvermittlung, Aachen

PASSIVA

Konto	Bezeichnung	EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
	Gezeichnetes Kapital			
2900	Gezeichnetes Kapital	25.000,00		25.000,00
2908	Variables Kapital	<u>20.000,00</u>		<u>20.000,00</u>
			45.000,00	45.000,00
	Verlustvortrag			
2978	Verlustvortrag vor Verwendung		39.394,15	39.830,37
	Jahresüberschuss			
	Jahresüberschuss		984,04	436,22
	Anleihen			
3100	Anleihen, nicht konvertibel		1.157.251,51	1.082.374,51
	davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr EUR 1.157.251,51 (EUR 1.082.374,51)			
3100	Anleihen, nicht konvertibel			
	Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinsti- tuten			
3170	Verbindlichkeiten NRW Bank 6902502969	385.400,72		387.761,95
3171	Verbindlichkeiten NRW Bank 6902502977	67.123,82		67.535,03
3174	Verbindlichkeiten GLS Bank 4010078620	0,00		462.959,04
3175	Verbindlichkeiten GLS Bank 4010078621	248.299,25		259.875,14
3176	Darlehen Aachener Bank - KFW 141163213	530.000,00		0,00
3177	Darlehen Aachener Bank 141163221	<u>447.732,76</u>		<u>0,00</u>
			1.678.556,55	1.178.131,16
	davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr EUR 1.678.556,55 (EUR 1.178.131,16)			
3170	Verbindlichkeiten NRW Bank 6902502969			
3171	Verbindlichkeiten NRW Bank 6902502977			
3174	Verbindlichkeiten GLS Bank 4010078620			
3175	Verbindlichkeiten GLS Bank 4010078621			
3176	Darlehen Aachener Bank - KFW 141163213			
3177	Darlehen Aachener Bank 141163221			
			<u>2.842.397,95</u>	<u>2.266.111,52</u>

Kontennachweis zur G.u.V. vom 01.01.2023 bis 31.12.2023

Wohnsinn-Aachen GmbH Immobilienvermittlung, Aachen

Konto	Bezeichnung	EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
Umsatzerlöse				
4001	Umsatzerlöse Haus 22	20.273,46		20.048,46
4002	Umsatzerlöse Haus 24	24.243,38		25.834,16
4003	Umsatzerlöse Haus 26	50.206,20		58.200,21
4004	Umsatzerlöse NK 22	11.278,93		7.677,36
4005	Umsatzerlöse NK 24	16.117,20		19.563,86
4006	Umsatzerlöse NK 26	29.085,06		25.772,49
4570	Sonstige Erträge - Förderungen	<u>9.591,50</u>		<u>0,00</u>
			160.795,73	157.096,54
übrige sonstige betriebliche Erträge				
4970	Versich.entschädigung, Schadenersatz		576,00	380,10
Abschreibungen				
auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen				
6220	Abschreibungen auf Sachanlagen	280,00		280,00
6221	Abschreibungen auf Gebäude	<u>44.531,00</u>		<u>44.245,32</u>
			44.811,00	44.525,32
Raumkosten				
6320	Heizung	0,00		1.160,29
6321	Gas Fernwärme	6.970,63		8.232,00
6322	Stromkosten	4.594,57		10.005,28
6323	Gaskosten	7.450,71		4.032,38
6324	Wasserkosten	3.512,42		2.888,00
6325	Abwassergebühren	4.320,00		4.385,94
6326	Instandhaltung Aufzug/Rolltreppe	3.534,06		4.479,88
6327	Straßenreinigungsgebühren	1.650,00		1.691,88
6328	Abfallbeseitigungsgebühren	<u>1.934,76</u>		<u>1.850,45</u>
			33.967,15	38.726,10
Versicherungen, Beiträge und Abgaben				
6405	Versicherung für Gebäude	4.837,41		4.220,39
6420	Beiträge	<u>2.175,76</u>		<u>1.759,35</u>
			7.013,17	5.979,74
Reparaturen und Instandhaltungen				
6470	Reparatur/Instandh.v.and.Anlagen u. BGA		4.456,29	3.286,42
Werbe- und Reisekosten				
6600	Werbekosten		0,00	362,88
verschiedene betriebliche Kosten				
6300	Sonstige betriebliche Aufwendungen	1.447,66		874,78
6301	Sonstige betr. Aufw. Stadteil Autos	8.580,06		6.111,77
6805	Telefon	250,74		279,61
6810	Telefax und Internetkosten	463,86		500,68
6815	Bürobedarf	198,75		1.067,15
6825	Rechts- und Beratungskosten	3.890,81		496,99-
		<u>14.831,88-</u>		<u>8.337,00-</u>
Übertrag			71.124,12	64.596,18

Kontennachweis zur G.u.V. vom 01.01.2023 bis 31.12.2023

Wohnsinn-Aachen GmbH Immobilienvermittlung, Aachen

Konto	Bezeichnung	EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
Übertrag		14.831,88-	71.124,12	64.596,18 8.337,00-
	verschiedene betriebliche Kosten			
6827	Abschluss- und Prüfungskosten	3.631,88		3.489,08
6837	Aufwendungen für Lizenzen, Konzessionen	0,00		213,73
6845	Werkzeuge und Kleingeräte	0,00		475,03
6850	Sonstiger Betriebsbedarf	1.286,05		882,45
6855	Nebenkosten des Geldverkehrs	<u>850,29</u>		<u>1.001,35</u>
			20.600,10	14.398,64
	Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens			
7020	Zins- und Dividendenerträge		145,99	128,11
	Zinsen und ähnliche Aufwendungen			
7320	Zinsaufwendungen f.lfr. Verbindlichkeit.	19.411,62		23.174,38
7326	Zinsen zur Finanzierung Anlagevermögen	25.981,01		21.075,93
7355	Kreditprovision, Verwaltungskostenbeitr.	<u>1.138,22</u>		<u>2.304,00</u>
			46.530,85	46.554,31
	sonstige Steuern			
7680	Grundsteuer		3.155,12	3.335,12
	Jahresüberschuss		<u><u>984,04</u></u>	<u><u>436,22</u></u>