

# Jahresabschluss mit zusammengefasstem Anhang und Lagebericht 2017

## 1. Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung GEWOBAU Erlangen

### 1.1. Bilanz zum 31.12.2017

A K T I V A	31.12.2017		31.12.2016
	€	€	€
<b>A. Anlagevermögen</b>			
I. <u>Immaterielle Vermögensgegenstände</u>		64.561,08	82.785,08
II. <u>Sachanlagen</u>			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	488.724.888,86		288.517.084,00
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	2.957.816,94		2.601.502,17
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	3.085.011,91		664.929,37
4. Bauten auf fremden Grundstücken	14.364,51		28.588,51
5. Technische Anlagen und Maschinen	545.913,00		567.911,00
6. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	521.594,42		566.115,22
7. Anlagen im Bau	32.204.942,10		15.540.235,92
8. Bauvorbereitungskosten	2.302.465,51		3.050.557,04
		530.356.997,25	311.536.923,23
III. <u>Finanzanlagen</u>			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	25.000,00		25.000,00
2. Beteiligungen	0,00		25.000,00
3. Sonstige Ausleihungen	1.800,00		1.800,00
		26.800,00	51.800,00
<b>Anlagevermögen gesamt</b>		<b>530.448.358,33</b>	<b>311.671.508,31</b>
<b>B. Umlaufvermögen</b>			
I. <u>Unfertige Leistungen und andere Vorräte</u>			
1. Unfertige Leistungen	15.546.331,23		15.632.905,89
2. Andere Vorräte	5.634,46		4.917,52
		15.551.965,69	15.637.823,41
II. <u>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</u>			
1. Forderungen aus Vermietung	285.343,06		249.884,20
2. Forderungen aus Grundstücksverkäufen	153.772,96		196.870,96
3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	580.587,23		272.887,99
4. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	1.396.729,33		890.780,92
5. Sonstige Vermögensgegenstände	110.204,62		209.010,25
		2.526.637,20	1.819.434,32
III. <u>Flüssige Mittel und Bausparguthaben</u>			
1. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	2.820.629,02		5.277.149,01
2. Bausparguthaben	5.830.844,72		3.729.444,07
		8.651.473,74	9.006.593,08
<b>Umlaufvermögen gesamt</b>		<b>26.730.076,63</b>	<b>26.463.850,81</b>
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>		<b>1.023.977,37</b>	<b>880.948,92</b>
<b>Summe</b>		<b>558.202.412,33</b>	<b>339.016.308,04</b>

# Jahresabschluss mit zusammengefasstem Anhang und Lagebericht 2017

## PASSIVA

	31.12.2017		31.12.2016
	€	€	€
<b>A. Eigenkapital</b>			
I. <u>Gezeichnetes Kapital</u>		10.000.000,00	1.000.000,00
II. <u>Kapitalrücklage</u>		167.074.312,75	102.997,75
III. <u>Gew innrücklagen</u>			
1. Gesellschaftsvertragliche Rücklagen	882.269,97		500.000,00
2. Bauerneuerungsrücklage	15.411.325,51		15.411.325,51
3. Andere Gew innrücklagen	<u>66.599.716,35</u>		<u>62.961.634,45</u>
		82.893.311,83	<u>78.872.959,96</u>
IV. <u>Bilanzgew inn</u>			
Jahrsüberschuss	3.822.699,67		3.638.081,90
Einstellung in die gesellschaftsvertragliche Rücklage	<u>382.269,97</u>		
		3.440.429,70	
<b>Eigenkapital gesamt</b>		<u><b>263.408.054,28</b></u>	<u><b>83.614.039,61</b></u>
<b>B. Rückstellungen</b>			
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	420.814,00		359.358,00
2. sonstige Rückstellungen	2.933.007,89		3.902.059,38
<b>Rückstellungen gesamt</b>		<u><b>3.353.821,89</b></u>	<u><b>4.261.417,38</b></u>
<b>C. Verbindlichkeiten</b>			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		228.414.133,72	208.248.259,04
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern		36.645.679,31	18.576.762,92
3. Erhaltene Anzahlungen		17.081.255,97	16.665.948,23
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung		139.390,01	186.816,99
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		4.283.280,42	3.204.123,85
6. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen		805.583,66	151.925,55
7. Sonstige Verbindlichkeiten		30.853,35	40.334,78
<b>Verbindlichkeiten gesamt</b>		<u><b>287.400.176,44</b></u>	<u><b>247.074.171,36</b></u>
<b>D. Rechnungsabgrenzungsposten</b>		<b>4.040.359,72</b>	<b>4.066.679,69</b>
<b>Summe</b>		<u><u><b>558.202.412,33</b></u></u>	<u><u><b>339.016.308,04</b></u></u>

# Jahresabschluss mit zusammengefasstem Anhang und Lagebericht 2017

## 1.2. Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01.2017 bis 31.12.2017

	2017		2016
	€	€	€
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	50.255.411,79		48.967.456,27
b) aus Betreuungstätigkeit	72.911,65		102.661,71
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	<u>165.956,64</u>		<u>170.821,67</u>
		50.494.280,08	<u>49.240.939,65</u>
2. Verminderung (V.J: Erhöhung) des Bestandes an unfertigen Leistungen		- 86.574,66	340.276,23
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		582.286,85	366.973,27
4. Sonstige betriebliche Erträge		1.036.626,00	1.540.035,78
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	- 25.228.416,05		- 26.936.082,00
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	0,00		- 7.430,69
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	<u>- 209.907,74</u>		<u>- 213.874,85</u>
		- 25.438.323,79	- 27.157.387,54
<b>6. Rohergebnis</b>		<b>26.588.294,48</b>	<b>24.330.837,39</b>
7. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	- 3.466.646,96		- 3.042.611,63
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	<u>- 941.230,03</u>		<u>- 983.132,50</u>
		- 4.407.876,99	- 4.025.744,13
8. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		- 8.727.432,60	- 8.650.355,98
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen		- 3.420.718,20	- 1.805.672,81
10. Erträge aus Gewinnabführung verbundene Unternehmen		207.647,30	167.910,96
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		621.041,86	16.432,08
12. Abschreibungen auf Finanzanlagen		- 25.000,00	0,00
13. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		- 7.013.256,18	- 6.395.325,61
<b>14. Jahresüberschuss</b>		<b>3.822.699,67</b>	<b>3.638.081,90</b>
15. Einstellung in die gesellschaftsvertragliche Rücklage		382.269,97	
<b>16. Bilanzgewinn</b>		<b>3.440.429,70</b>	