



**C u. W Bauträgersgesellschaft mbH, Düsseldorf**  
**Bilanz zum 31. Dezember 2022**

AKTIVA	31.12.2022 €	Vorjahr €	31.12.2022 €	Vorjahr €	PASSIVA
<b>A. ANLAGEVERMÖGEN</b>					
I. Immaterielle Vermögensgegenstände					
entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten					26.000,00
II. Sachanlagen	230,00	513,00	38.043,92	0,00	12.043,92
1. Grundstücke und Bauten	16.384.994,01	16.783.600,01	16.859.872,01	38.043,92	38.043,92
2. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	107.596,00	76.272,00			1.661.967,14
3. geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	35.700,00	0,00			64.300,00
<b>B. UMLAUFVERMÖGEN</b>					
I. Vorräte					
1. Unfertige Erzeugnisse, unfertige Leistungen	805.019,12	697.467,35			26.612.532,96
2. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke	743.143,46	743.143,46			178.020,47
3. Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	-723.684,87	-439.411,81			1.107.836,23
	824.477,71	1.001.199,00			27.898.389,66
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände					
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	76.257,31	55.296,27			3.083,33
2. Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen	11.045.190,69	11.024.777,34			
3. sonstige Vermögensgegenstände	25.393,71	28.171,79			
	11.146.841,71	11.108.245,40			
III. Kassenbestände, Guthaben bei Kreditinstituten	691.655,74	677.439,97			
	12.662.975,16	12.786.884,37			
<b>C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>					
	97.990,71	18.514,67			
	29.289.485,88	29.665.784,05			29.665.784,05
<b>B. SONDERPOSTEN MIT RÜCKLAGENANTEIL</b>					
<b>C. RÜCKSTELLUNGEN</b>					
sonstige Rückstellungen	73.600,00				
<b>D. VERBINDLICHKEITEN</b>					
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten					
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen					
3. sonstige Verbindlichkeiten					
<b>E. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>					

  




Anlage 2

**C u. W Bausträgergesellschaft mbH**

**Gewinn- und Verlustrechnung  
für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2022**

	2022 €	Vorjahr €
1. Umsatzerlöse	3.489.498,50	3.085.903,20
2. Erhöhung des Bestandes an fertigen und unfertigen Erzeugnissen	107.551,77	697.467,35
3. sonstige betriebliche Erträge	190.003,81	240.102,58
4. Materialaufwand		
a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren	-108.403,36	0,00
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	<u>-1.448.578,81</u>	<u>-1.100.998,48</u>
	-1.556.982,17	-1.100.998,48
5. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	-1.597.067,47	-1.473.689,61
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	<u>-319.292,04</u>	<u>-292.502,97</u>
	-1.916.359,51	-1.766.192,58
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-464.488,06	-449.938,78
7. sonstige betriebliche Aufwendungen	-973.513,67	-927.931,01
8. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	657.988,97	634.260,29
- davon aus verbundenen Unternehmen € 657.983,59 (€ 631.540,72)		
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-580.394,04	-580.304,80
10. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-1,41	-1,81
11. Ergebnis nach Steuern	<u>-1.046.695,81</u>	<u>-167.634,04</u>
12. sonstige Steuern	-61.769,39	-60.105,46
13. Erträge aus Verlustübernahme	1.108.465,20	227.739,50
14. Jahresüberschuss	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>



**C u. W Bauträgersgesellschaft mbH**  
**Jahresabschluss zum 31. Dezember 2022**

**Anhang**

**I. Allgemeine Angaben zum Jahresabschluss**

Die C u. W Bauträgersgesellschaft mbH hat ihren Sitz in Düsseldorf. Sie ist im Handelsregister des Amtsgerichts Düsseldorf unter HRA 66865 eingetragen.

Der vorliegende Jahresabschluss ist grundsätzlich unter Beibehaltung der für den Vorjahresabschluss angewendeten Gliederungs- und Bewertungsgrundsätzen nach den für kleine Kapitalgesellschaften geltenden Vorschriften des Handelsgesetzbuches aufgestellt (§§ 265 Abs. 1 Satz 2, 266 ff. HGB). Soweit im Berichtsjahr Ausweisänderungen vorgenommen wurden, wurden die Vorjahreszahlen angepasst.

Die Posten der Gewinn- und Verlustrechnung sind entsprechend den Gliederungsvorschriften für Wohnungsunternehmen gegliedert.

In der Bilanz erfolgte seit dem Vorjahr eine Änderung der Darstellung der Betriebs- und Heizkostenvorauszahlungen der Mieter. Nach der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen (JAbschlWUV) sind die Vorauszahlungen der Mieter für die Betriebs- und Heizkosten als erhaltene Anzahlungen zu passivieren. Darüber hinaus werden die noch nicht schlussgerechneten Heiz- und Betriebskosten des laufenden Jahres als unfertige Leistungen bilanziert. Die Gesellschaft hat in Ausübung des Wahlrechtes nach § 268 Ab. 5 Satz 2 HGB die erhaltenen Anzahlungen offen von den Vorräten abgesetzt.

In der Gewinn- und Verlustrechnung sind die bis 2020 unter den Umsatzerlösen ausgewiesenen Betriebskostenvorauszahlungen der Mieter nicht mehr enthalten. Stattdessen ergibt sich in Höhe der noch nicht abgerechneten Heiz- und Betriebskosten eine Erhöhung der Bestandsveränderung der unfertigen Leistungen. Dies führte 2021 zu einer einmaligen Ergebnisdifferenz.



Die Abrechnungen der Betriebs- und Heizkosten werden im Folgejahr als Umsatzerlöse aus den Nebenkosten erfasst und die Bestände werden vor Aktivierung der abzurechnenden Kosten des Folgejahres entsprechend vermindert. Die geleisteten Anzahlungen werden mit den Forderungen aus der Abrechnung verrechnet. Über die Nachzahlungen oder Erstattungen im Rahmen der Abrechnung für 2021 hat sich der Ergebnisunterschied wieder ausgeglichen.

## II. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die folgenden Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden wurden bei Aufstellung des Jahresabschlusses angewendet:

Grundlage für die Bewertung der Vermögensgegenstände des **Anlage- und Umlaufvermögens** bilden die Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten. Die Herstellungskosten entsprechen den steuerlich aktivierungspflichtigen Kosten. In den Herstellungskosten sind Fremdkapitalzinsen enthalten.

Die **Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände** sind mit dem Nennwert angesetzt. Erkennbare Risiken werden durch Wertberichtigungen berücksichtigt.

Die **liquiden Mittel** sind mit dem Nennwert angesetzt.

**Rechnungsabgrenzungsposten** wurden mit dem Betrag angesetzt, mit dem sie Aufwand nach dem Abschlussstichtag darstellen.

**Rückstellungen** wurden in der Höhe gebildet, die nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung erforderlich ist; sie berücksichtigen die bis zur Bilanzerstellung bekanntgewordenen Schulden und Risiken, die abgelaufene Geschäftsjahre betreffen.

Die **Verbindlichkeiten** wurden zu ihren jeweiligen Erfüllungsbeträgen angesetzt.



### **III. Erläuterungen zur Bilanz**

#### **1. Anlagevermögen**

Die aufgelaufenen Anschaffungskosten des Anlagevermögens, die Zu- und Abgänge des Geschäftsjahres sowie die aufgelaufenen Abschreibungen sind der Anlage zum Anhang zu entnehmen.

Die Vermögensgegenstände des Anlagevermögens sind mit den Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten, vermindert um planmäßige Abschreibungen, bewertet. Zugänge wurden im Zugangsjahr zeitanteilig abgeschrieben.

Immaterielle Vermögensgegenstände werden linear abgeschrieben.

Die Gebäude werden grundsätzlich stufen-degressiv bzw. linear abgeschrieben.

Auf den begünstigten Teil der Herstellungskosten der Häuser in Köln-Klerken wurde bis 2010 die Denkmalschutzabschreibung nach § 7 i EStG vorgenommen.

Für die in Vorjahren angefallenen Kosten der Mehrfamilienhäuser in Senftenberg-Brieske wurde die Sonderabschreibung nach § 4 Fördergebietsgesetz in Anspruch genommen. Die Sonderabschreibung wird passivisch unter dem „Sonderposten mit Rücklageanteil“ ausgewiesen. In 2022 ergibt sich eine Auflösung in Höhe von 63 T€.

Die Wirtschaftsgüter des beweglichen Anlagevermögens werden über die betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer (in der Regel drei bis fünfzehn Jahre) linear abgeschrieben. Im Jahr des Zugangs wird die Jahresabschreibung zeitanteilig verrechnet.

Geringwertige Wirtschaftsgüter (bewegliche Gegenstände mit Anschaffungskosten bis 800,00 €) wurden unter Gebrauch des Wahlrechts gem. § 6 Abs. 2 Satz 1 EStG im Zugangsjahr voll abgeschrieben und als Abgang behandelt.



## 2. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Forderungen gegen verbundene Unternehmen enthalten Forderungen gegen den Gesellschafter in Höhe von 11.016.255,54 € (Vj.: 10.995.842,19 €). Die Forderungen haben eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr.

## 3. Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen berücksichtigen alle bis zur Bilanzerstellung bekanntgewordenen ungewissen Schulden, Verluste und Risiken, die das abgelaufene Geschäftsjahr betreffen. Sie betreffen Urlaubsansprüche der Mitarbeiter, Prozesskosten, ausstehende Abrechnungen und Kosten für die Erstellung des Jahresabschlusses und der Steuererklärungen.

## 4. Verbindlichkeiten

Die Aufgliederung der Verbindlichkeiten nach Restlaufzeiten ist dem nachfolgenden Verbindlichkeitspiegel zu entnehmen:

Bezeichnung	Stand 31.12.2022 €	Restlaufzeit bis 1 Jahr €	Restlaufzeit 1-5 Jahre €	Restlaufzeit > 5 Jahre €
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	26.166.842,44 (26.612.532,96)	464.202,31 (444.640,74)	2.375.791,75 (1.920.334,10)	23.326.848,38 (24.247.558,12)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	332.047,89 (178.020,47)	332.047,89 (178.020,47)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Sonstige Verbindlichkeiten	1.068.310,08 (1.107.836,23)	1.068.310,08 (1.107.836,23)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
	<u>27.567.200,41</u> <u>(27.898.389,66)</u>	<u>1.864.560,28</u> <u>(1.730.497,44)</u>	<u>2.375.791,75</u> <u>(1.920.334,10)</u>	<u>23.326.848,38</u> <u>(24.247.558,12)</u>



Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstitute in Höhe von 26.167 T€ (Vorjahr 26.613 T€) sind durch Grundpfandrechte, Sicherungsabtretung von Guthaben bei Kreditinstituten, Mietzessionen und Bürgschaften des Alleingesellschafters besichert.

In den sonstigen Verbindlichkeiten sind Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern in Höhe von 402.603,53 € (Vorjahr: 403 T€) enthalten.

#### **IV. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung**

Zwischen der Gesellschaft und ihrem Alleingesellschafter besteht ein Ergebnisabführungsvertrag, der im Handelsregister eingetragen ist. Ein Verlust der Gesellschaft wird daraufhin vom Organträger übernommen. Im Berichtsjahr ist ein Verlust in Höhe von 1.108 T€ durch den Alleingesellschafter und Organträger übernommen worden. Der Verlust ist dem Verrechnungskonto für das Immobilien-Einzelunternehmen belastet worden.

#### **V. Sonstige Angaben**

##### **1. Durchschnittliche Zahl der Arbeitnehmer im Geschäftsjahr**

Während des Geschäftsjahres beträgt die durchschnittliche Gesamtzahl der Arbeitnehmer 35. (Vj.: 33)

##### **2. Geschäftsführung**

Geschäftsführer waren im Geschäftsjahr:

Herr Uwe Clees, Unternehmer, Düsseldorf,  
Herr Alexander Clees, Unternehmer, Düsseldorf.

Düsseldorf, den 18. September 2023

  
gez. Uwe Clees

  
gez. Alexander Clees



**C u. W Baurträgersgesellschaft mbH**  
**Entwicklung des Anlagevermögens**

	Anschaffungs- und Herstellungskosten				Abschreibungen				Nettobuchwerte				
	Stand	Zugänge	Abgang	Stand	Stand	Zugang	Abgang	Stand	Stand	Stand	Stand	Stand	Stand
	01.01.2022	2022	2022	31.12.2022	01.01.2022	2022	2022	31.12.2022	31.12.2022	31.12.2022	31.12.2022	31.12.2022	31.12.2022
<b>ANLAGEVERMÖGEN</b>													
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>													
Software	29.879,09	0,00	0,00	29.879,09	29.366,09	283,00	0,00	29.649,09	230,00			513,00	
	29.879,09	0,00	0,00	29.879,09	29.366,09	283,00	0,00	29.649,09	230,00			513,00	
<b>II. Sachanlagen</b>													
1. Grundstücke und Bauten	37.161.536,70	6.760,00	0,00	37.168.296,70	20.377.936,69	405.366,00	0,00	20.783.302,69	16.384.994,01			16.783.600,01	
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	440.925,04	90.163,06	21.837,45	509.250,65	364.653,04	58.839,06	21.837,45	401.654,65	107.596,00			76.272,00	
3. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	0,00	35.700,00	0,00	35.700,00	0,00	0,00	0,00	0,00	35.700,00			0,00	
	37.602.461,74	132.623,06	21.837,45	37.713.247,35	20.742.589,73	464.205,06	21.837,45	21.184.957,34	16.528.290,01			16.859.872,01	
<b>Summe Anlagevermögen</b>	<b>37.632.340,83</b>	<b>132.623,06</b>	<b>21.837,45</b>	<b>37.743.126,44</b>	<b>20.771.955,82</b>	<b>464.488,06</b>	<b>21.837,45</b>	<b>21.214.606,43</b>	<b>16.528.520,01</b>			<b>16.860.385,01</b>	