



Jahresabschluss 2015

- > **Bilanz**
- > **Gewinn- und Verlustrechnung**
- > **Erläuterungen zum Jahresabschluss**
- > **Anhang des Jahresabschlusses**
- > **Verbindlichkeitspiegel**
- > **Anlagenspiegel**

Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2015

Bilanz 01.01. - 31.12.2015

Aktiva	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände	3,00	3,00	3,00
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	18.727.255,87		18.503.665,36
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- u. anderen Bauten	430.130,52		453.740,52
Grundstücke ohne Bauten	219.935,91		219.935,91
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	65.689,11		65.689,11
Technische Anlagen und Maschinen	16.498,06		18.970,06
Betriebs- und Geschäftsausstattung	112.884,14		137.818,14
Bauvorbereitungskosten	162.741,47	19.735.135,08	112.192,92
Anlagevermögen insgesamt :		19.735.138,08	19.512.015,02
Umlaufvermögen			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Unfertige Leistungen	1.582.191,30		1.476.738,18
Andere Vorräte	23.164,35	1.605.355,65	24.928,69
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	40.428,32		33.658,36
Sonstige Vermögensgegenstände	19.802,74	60.231,06	37.257,85
Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	1.034.240,91	1.034.240,91	1.055.185,94
Umlaufvermögen insgesamt :		2.699.827,62	2.627.769,02
Rechnungsabgrenzungsposten		4.430,85	3.955,76
Bilanzsumme		22.439.396,55	22.143.739,80

Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2015

Bilanz 01.01. - 31.12.2015

Passiva	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Eigenkapital			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	59.096,84		56.884,49
der verbleibenden Mitglieder	<u>827.093,18</u>	<u>886.190,02</u>	<u>832.974,58</u>
<i>Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile</i>		(4.406,82)	(1.525,42)
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	1.433.958,55		1.381.418,21
<i>davon für das Geschäftsjahr eingestellt</i>	<i>52.540,34</i>		<i>(63.613,75)</i>
Bauerneuerungsrücklage	1.952.520,99		1.513.196,90
<i>davon für das Geschäftsjahr eingestellt</i>	<i>439.324,09</i>		<i>(539.166,52)</i>
Andere Ergebnisrücklagen	11.136.422,99		11.136.422,99
		<u>14.522.902,53</u>	<u>(602.780,27)</u>
		(491.864,43)	
Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss	525.403,41		636.137,48
Einstellung in Ergebnisrücklagen	<u>491.864,43</u>	<u>33.538,98</u>	<u>602.780,27</u>
			33.357,21
Eigenkapital insgesamt :		<u>15.442.631,53</u>	<u>14.954.254,38</u>
Rückstellungen			
Rückstellungen für Pensionen	687.381,00		636.938,00
Sonstige Rückstellungen	<u>59.000,00</u>	<u>746.381,00</u>	<u>82.749,99</u>
Rückstellungen insgesamt :		<u>746.381,00</u>	<u>719.687,99</u>
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	3.265.594,03		3.477.225,70
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.158.911,70		1.186.318,06
Erhaltene Anzahlungen	1.704.636,23		1.660.881,87
Verbindlichkeiten aus Vermietung	6.762,48		10.000,14
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	92.001,27		115.719,01
Sonstige Verbindlichkeiten	<u>22.347,84</u>	<u>6.250.253,55</u>	<u>19.522,18</u>
<i>davon aus Steuern</i>		(11.165,31)	(11.702,89)
<i>davon im Rahmen der sozialen Sicherheit</i>		(6.482,74)	(7.534,20)
Verbindlichkeiten insgesamt :		<u>6.250.253,55</u>	<u>6.469.666,96</u>
Rechnungsabgrenzungsposten		<u>130,47</u>	<u>130,47</u>
Bilanzsumme		<u>22.439.396,55</u>	<u>22.143.739,80</u>

Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2015

Bilanz 01.01. - 31.12.2015

Gewinn- und Verlustrechnung 2015

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Umsatzerlöse			
Aus der Hausbewirtschaftung	6.257.279,12	6.257.279,12	6.236.106,61
Veränderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		105.453,12	-36.460,24
Andere aktivierte Eigenleistungen		90.123,69	139.898,96
Sonstige betriebliche Erträge		136.623,33	114.903,61
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	3.419.043,84	3.419.043,84	3.267.162,99
Rohergebnis		3.170.435,42	3.187.285,95
Personalaufwand			
Löhne und Gehälter	902.782,54		949.804,63
soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung <i>davon für Altersversorgung</i>	248.284,51 (71.950,57)	1.151.067,05	233.961,14 (49.159,92)
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	877.159,64	877.159,64	775.274,82
Sonstige betriebliche Aufwendungen		311.224,40	305.550,71
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		1.242,04	7.161,84
Zinsen und ähnliche Aufwendungen <i>davon aus Aufzinsung von Rückstellungen</i>		161.492,12 (27.776,00)	167.898,72 (28.765,00)
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		670.734,25	761.957,77
Steuern vom Einkommen und Ertrag	0,00	0,00	0,00
Sonstige Steuern		145.330,84	125.820,29
Jahresüberschuss		525.403,41	636.137,48
Einstellung in ErgebnISRücklagen		491.864,43	602.780,27
Bilanzgewinn		33.538,98	33.357,21

Erläuterungen zum Jahresabschluss 2015



Bilanz - Aktiva

Anlagevermögen

Immaterielle Vermögensgegenstände

3,00 €

Der Posten weist den Erinnerungswert der erworbenen Anwendersoftware aus.

Sachanlagen

Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten

18.727.255,87 €

Fortgeführte Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten für Mietwohngrundstücke, vermindert um Abschreibungen.

Ausgewiesen werden die Buchwerte für 382 Häuser mit 1.461 Wohnungen, 231 Garagen, 177 PKW-Einstellplätze, 1 Motorradstellplatz und 10 sonstige Verwaltungseinheiten.

Die vermietbare Wohn- und Nutzfläche beträgt 96.651,20 m².

Der Anteil des Grund und Bodens am Buchwert beträgt 4.193.923,16 €.

Die Grundstücksflächen betragen insgesamt 299.053 m², hiervon entfallen 153.403 m² auf Erbbaugrundstücke.

In 2015 wurden Fremdkosten zzgl. Kosten des Regiebetriebes und Verwaltungskosten in Höhe von 1.029.267,91 € aktiviert.

Die planmäßigen Abschreibungen betragen 805.677,40 €.

Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten

430.130,52 €

Bilanziert werden die Buchwerte für sieben Häuser mit achtzehn Vermietungseinheiten darunter zwei Wohneinheiten und der Spielplatz Am Quickspring / Hohenstein.

Die Wohn- und Nutzfläche beträgt 2.574,80 m².

Die Grundstücksfläche beläuft sich auf 7.350 m², hiervon entfallen 2.517 m² auf Erbbaugrundstücke.

Die planmäßigen Abschreibungen betragen 35.676,78 €.

Grundstücke ohne Bauten

219.935,91 €

Ausgewiesen sind 6.013 m² bebauungsfähige Grundstücksflächen und 7.442 m² nicht bebauungsfähige Grundstücksflächen.

Erläuterungen zum Jahresabschluss 2015



Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter

65.689,11 €

Der Ausweis betrifft 2.743 m² im Wege des Erbbaurechts übertragene Grundstücke, die zu Anschaffungskosten bilanziert sind.

Technische Anlagen und Maschinen

16.498,06 €

Der Bilanzposten beinhaltet die technische Betriebsausstattung. Die planmäßigen Abschreibungen betragen 2.472,00 €.

Betriebs- und Geschäftsausstattung

112.884,14 €

Im Geschäftsjahr sind Anschaffungskosten in Höhe von 8.399,46 € zugegangen. Die geringfügigen Wirtschaftsgüter werden seit 2008 als Pool aktiviert. Die planmäßigen Abschreibungen im Geschäftsjahr belaufen sich auf 33.333,46 €.

Bauvorbereitungskosten

162.741,47 €

Ausgewiesen werden Kosten für fremde Architektenleistungen, Ingenieur- und Behördenleistungen für das geplante Bauvorhaben Märkische Straße. Für das Bauvorhaben wurden Herstellungskosten in Höhe von 16.581,50 € aktiviert.

Erstmalig werden im Geschäftsjahr ausgewiesen Bauvorbereitungskosten für das Bauvorhaben "Kreinberg" in Höhe von 33.967,05 € ausgewiesen.

Umlaufvermögen

Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte

Unfertige Leistungen

1.582.191,30 €

Ausgewiesen sind die umlagefähigen und noch nicht abgerechneten Betriebskosten 2015.

Andere Vorräte

23.164,35 €

Ausgewiesen sind Materialien zur Instandhaltung der Immobilien durch den eigenen Regiebetrieb. Die Bewertung erfolgte zu Anschaffungskosten.

Erläuterungen zum Jahresabschluss 2015

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Forderungen aus Vermietung 40.428,32 €

Der Ausweis betrifft Forderungen aus rückständigen Nutzungsgebühren und Umlagenvorauszahlungen sowie aus abgerechneten Betriebskosten. Im Geschäftsjahr wurden Einzelwertberichtigungen in Höhe von 15.268,12 € vorgenommen.

Sonstige Vermögensgegenstände 19.802,74 €

Die sonstigen Vermögensgegenstände setzen sich zusammen aus

- Forderungen an Finanzamt	2.987,66 €
- sonstige Forderungen	<u>16.815,08 €</u>
	<u>19.802,74 €</u>

Flüssige Mittel

Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten 1.034.240,91 €

Barvermögen, Guthaben gegenüber Kreditinstituten

- Davon entfallen auf	
Kassenbestand	541,88 €
Guthaben auf lfd. Konten	954.425,27 €
Guthaben auf Termingeldkonten	<u>79.273,76 €</u>
	<u>1.034.240,91 €</u>

Rechnungsabgrenzungsposten 4.430,85 €

Der Ausweis betrifft eine im Voraus bezahlte Rechnung für Unternehmenswerbung.

Erläuterungen zum Jahresabschluss 2015



Bilanz - Passiva

Eigenkapital

Geschäftsguthaben der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder

59.096,84 €

118 Abgänge zum 31.12.2015 durch Kündigung, Todesfälle im
Geschäftsjahr, Tod in früheren Jahren, Ausschlüsse und durch Übertragung.

Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder

827.093,18 €

108 Zugänge im Geschäftsjahr 2015 durch 101 Beitritte
und 7 Übertragungen.

Ergebnisrücklagen

Gesetzliche Rücklage

1.433.958,55 €

Einstellung aus dem Jahresüberschuss des
Geschäftsjahres: 52.540,34 €
Rücklagendotierung gemäß § 40 (2) der Satzung.

Bauerneuerungsrücklage

1.952.520,99 €

Einstellung aus dem Jahresüberschuss des
Geschäftsjahres: 439.324,09 €
Rücklagendotierung gemäß § 40 (3) der Satzung.

Andere Ergebnisrücklagen

11.136.422,99 €

Rücklagendotierung gemäß § 40 (3) der Satzung.

Bilanzgewinn

33.538,98 €

Vorschlag von Aufsichtsrat und Vorstand an die am 27.06.2016
stattfindende Mitgliederversammlung zur Ausschüttung einer
Dividende von 4,00 % auf die Geschäftsguthaben nach dem Stand
vom 01.01.2015.

Erläuterungen zum Jahresabschluss 2015

Rückstellungen

Rückstellungen für Pensionen

687.381,00 €

Ausweis der Teilwerte der unverfallbaren Anwartschaften auf der Grundlage eines versicherungsmathematischen Gutachtens gemäß BilMoG.
Die Auszahlungen an Versorgungsberechtigte betragen 49.283,57€.
Im Geschäftsjahr wurden 50.443,00 € zugeführt, davon entfallen 27.776,00 € Zinsaufwand für den in der Zukunft liegenden Erfüllungsbetrag.

Sonstige Rückstellungen

59.000,00 €

Ausgewiesen werden die voraussichtlichen Kosten für die gesetzliche Prüfung des Jahresabschlusses 2015, der Geldwert, der zum Ende des Geschäftsjahres bestehenden Resturlaubsansprüche von Mitarbeitern und geschäftsführendem Vorstand.

Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten

3.265.594,03 €

Der Bilanzposten zeigt die langfristige Fremdfinanzierung des Haus- und Wohnungsbestandes.

Planmäßige Tilgungen beliefen sich auf 211.631,67 €.

Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern

1.158.911,70 €

Der Bilanzposten zeigt Darlehen von Versicherungsunternehmen.
Planmäßige Tilgungen beliefen sich auf 27.406,36 €.

Erläuterungen zum Jahresabschluss 2015

Gewinn- und Verlustrechnung

Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung

Nutzungsgebühren für Mietwohnungen, Gewerbeeinheiten,
Garagen und PKW-Stellplätze, abzüglich Erlösschmälerungen 4.780.537,34 €

Abgerechnete Betriebskosten des Geschäftsjahres 2014 1.476.741,78 €

6.257.279,12 €

Veränderung des Bestandes an unfertigen Leistungen

Veränderung der im Geschäftsjahr angefallenen umlagefähigen
Betriebskosten im Vergleich zum Vorjahr 105.453,12 €

Andere aktivierte Eigenleistungen

Personal- und Verwaltungskosten für die Durchführung
von Modernisierungs- und Umbaumaßnahmen 90.123,69 €

Sonstige betriebliche Erträge

Erträge aus Leistung des Regiebetriebs 687,72 €
Versicherungsentschädigungen 25.370,71 €
Stadtwerke Schwerte - Bonus Ruhrpower - 24.930,00 €
Erbbauzinsen 3.384,68 €
Eintrittsgelder 2.000,00 €
Erträge aus früheren Jahren 29.930,00 €
Erträge aus Prozesskosten 2.458,09 €
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen 7.892,57 €
Werbekostenzuschuss Stadtwerke Schwerte 5.000,00 €
Sonstiges 34.969,56 €
136.623,33 €

Aufwendungen für Hausbewirtschaftung

Betriebskosten

Wasserversorgung 206.494,42 €
Entwässerung 480.074,20 €
Heizkosten 241.852,60 €
Straßenreinigung und Winterdienst 29.645,25 €
Müllabfuhr 241.988,90 €
Ungezieferbekämpfung 5.277,21 €
Gartenpflege 29.008,77 €
Beleuchtung 41.641,56 €
Schornsteinreinigung 42.346,15 €
Versicherungen 114.666,32 €
Hausreinigung 17.562,67 €
Brandschutzservice und Feuerstättenschau 4.025,33 €
Breitbandkabelnetz 71.593,37 €
Andere Betriebskosten 1.650,54 €

1.527.827,29 €

Erläuterungen zum Jahresabschluss 2015

Gewinn- und Verlustrechnung

Instandhaltungskosten

Laufende Instandhaltung	1.039.196,43 €
Arbeitsplan 2015	199.875,70 €
Wohnungsmodernisierungen	82.709,80 €
Kanalsanierung	331.776,35 €
Fassadenprojekt Schwerte-Ost	96.020,39 €

1.749.578,67 €

Andere Aufwendungen der Hausbewirtschaftung

Erbbauzinsen	126.413,74 €
Kosten für Miet- und Räumungsklagen	4.742,49 €
Vertriebskosten u. übrige Aufwendungen	1.599,27 €
Übrige Kosten der Hausbewirtschaftung	8.882,38 €

141.637,88 €

Aufwendungen für Hausbewirtschaftung insgesamt

3.419.043,84 €

Personalaufwand

Löhne und Gehälter	902.782,54 €
Soziale Abgaben	175.131,65 €
Aufwendungen für Altersversorgung	73.152,86 €

1.151.067,05 €

Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen

Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	805.677,40 €
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	35.676,78 €
Technische Anlagen und Maschinen	2.472,00 €
Betriebs- und Geschäftsausstattung	33.333,46 €

877.159,64 €

Erläuterungen zum Jahresabschluss 2015

Gewinn- und Verlustrechnung

Sonstige betriebliche Aufwendungen

Kosten der Verwaltung	276.566,98 €
Freiwillig sozialer Aufwand	761,32 €
Fortbildungskosten	12.332,44 €
Aufwendungen für unbebaute Grundstücke	3.552,34 €
Abschreibung auf Mietforderungen und Vermögensgegenstände des UV	8.206,17 €
Sonstige	9.805,15 €
	<u>311.224,40 €</u>

Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge

Zinserträge aus Guthaben auf Termingeldkonten, Sparkonten u.a.	<u>1.242,04 €</u>
--	-------------------

Zinsen und ähnliche Aufwendungen

Zinsen für Finanzierungsmittel des Anlagevermögens	133.716,12 €
Aufzinsung Pensionsrückstellung (BilMoG)	27.776,00 €
	<u>161.492,12 €</u>

Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	<u>670.734,25 €</u>
---	----------------------------

Außerordentliche Aufwendungen	<u>0,00 €</u>
-------------------------------	---------------

Außerordentliches Ergebnis	<u>0,00 €</u>
-----------------------------------	----------------------

Steuern vom Einkommen und Ertrag	<u>0,00 €</u>
---	----------------------

Sonstige Steuern

Grundsteuer für bebauten und unbebauten Grundbesitz	143.957,84 €
Kfz-Steuer für Fahrzeuge des Geschäftsbetriebes	1.373,00 €
	<u>145.330,84 €</u>

Jahresüberschuss	<u>525.403,41 €</u>
-------------------------	----------------------------

Einstellung in Ergebnisrücklagen	<u>491.864,43 €</u>
---	----------------------------

Bilanzgewinn	<u>33.538,98 €</u>
---------------------	---------------------------

Anhang des Jahresabschlusses 2015

A. Allgemeine Angaben

1. Der Jahresabschluss für 2015 ist nach den Rechnungslegungsvorschriften des Handelsgesetzbuches in der Fassung des Bilanzrechtsmodernisierungsgesetzes (BilMoG) aufgestellt. Bei der Gewinn- und Verlustrechnung ist das Gesamtkostenverfahren gewählt. Die Bilanz zum 31.12.2015 und die Gewinn- und Verlustrechnung für 2015 sind nach der Verordnung über Formblätter des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmungen (Genossenschaften) gegliedert.
2. Die in der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung angegebenen Vorjahresbeträge sind vergleichbar.

B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Bei der Aufstellung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung wurden folgende Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden angewandt:

B I L A N Z - A K T I V A

Immaterielle Vermögensgegenstände

Die Vermögensgegenstände sind zu den Anschaffungskosten, vermindert um Abschreibungen, bewertet. Die Bilanzposition beinhaltet den Erinnerungswert für die Nutzung von EDV-Anwenderprogrammen. Als betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer werden 3 – 5 Jahre zugrunde gelegt.

Sachanlagen

Das Sachanlagevermögen ist zu fortgeführten Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten, vermindert um planmäßige Abschreibungen und Baukostenzuschüsse, bewertet. Die Abgrenzung aktivierungsfähiger Modernisierungskosten zum Erhaltungsaufwand (Instandhaltungskosten) erfolgt gemäß § 255 Abs. 2 HGB in Anlehnung an die steuerlichen Vorschriften des Abschnittes 157 der Einkommensteuerrichtlinien (EStR). Ein wesentlicher Faktor lag in der besonderen Bedeutung für bestimmte Ausstattungen (Fenster/Heizung/Sanitär/Elektrik), die den Wohnungsstandard hervorhebt.

Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten

Von dem Wahlrecht der Aktivierung eigener Verwaltungskosten und Kosten des eigenen Regiebetriebes ist Gebrauch gemacht worden. Die Abschreibungen werden ab dem Jahr 2004 generell linear mit 2,5 % der ursprünglichen Anschaffungs- bzw. Herstellkosten vorgenommen.

Garagen werden mit 5,00 % der Baukosten abgeschrieben. PKW-Stellplätze werden grundsätzlich auf 5 Jahre bzw. 10 Jahre abgeschrieben. Spielplatzeinrichtungen und Außenanlagen werden auf 10 Jahre abgeschrieben.

Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten

Von dem Wahlrecht der Aktivierung eigener Verwaltungskosten ist Gebrauch gemacht worden. Die Abschreibungen auf Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten werden ab dem Jahr 2004 generell linear mit 2,5 % der ursprünglichen Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten berechnet. Die in 2004 durchgeführte Modernisierung des Lebensmittelmarktes, Am Hohenstein 10, wird ebenso wie die in 2007 modernisierte Arztpraxis im gleichen Gebäude mit 5 % (Laufzeit 20 Jahre) abgeschrieben. Die Spielplatzeinrichtungen werden auf 10 Jahre abgeschrieben.

Technische Anlagen und Maschinen werden auf Nutzungszeiträumen von 4–10 und 20 Jahren abgeschrieben.

Betriebs- und Geschäftsausstattung wird auf Nutzungszeiträumen von 4 – 10 Jahren abgeschrieben.

Geringwertige Wirtschaftsgüter mit Nettoanschaffungskosten von 150,00 € bis 1.000,00 € werden in Übereinstimmung mit § 6 Abs. 2a EStG in einem jahresbezogenen Sammelposten erfasst und linear über 5 Jahre abgeschrieben.

Bauvorbereitungskosten: Ausgewiesen werden Kosten für die Errichtung von barrierefreien Mehrgenerationenwohnungen in der Märkischen Straße und der Neugestaltung des Haus „Kreinberg“.

Umlaufvermögen

Unfertige Leistungen

Unter dieser Position werden die mit den Mitgliedern noch nicht abgerechneten umlagefähigen Betriebskosten - ohne Ausfallrisikozuschlag - ausgewiesen.

Andere Vorräte

Ausgewiesen werden Materialien zur Instandhaltung durch unseren Regiebetrieb.
Die Bewertung erfolgte zu Anschaffungskosten.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände sind mit ihren Nominalwerten bewertet.

B I L A N Z - P A S S I V A

Rückstellungen

Die Pensionsrückstellungen wurden nach dem Anwartschaftsbarwertverfahren unter Berücksichtigung von zukünftigen Entgelt- und Rentenanpassungen ermittelt. Dabei wurden die Richttafeln 2005G von Prof. Dr. Klaus Heubeck, ein Abzinsungssatz von 3,89 % bei einer angenommenen Restlaufzeit von 15 Jahren sowie Gehalts- und Rententrends von 2,00 % bzw. 1,00 % zugrunde gelegt.

Die sonstigen Rückstellungen im Sinne des § 249 BGB betreffen Abschluss- und Prüfungskosten und Urlaubsansprüche.

Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten sind zu den jeweiligen Rückzahlungsbeträgen passiviert. Die Aufwendungsdarlehen für die Mietobjekte Kopernikusstraße 20-22, 58239 Schwerte, deren Bewilligung nach den Bestimmungen des § 88 II. WoBauG erfolgt, sind jeweils in Höhe der erhaltenen Auszahlungen als Verbindlichkeit passiviert.

Anhang des Jahresabschlusses 2015

C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

1. In der Position „Unfertige Leistungen“ sind 1.582.191,30 € (Vorjahr: 1.476.738,18 €) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.
2. Die Forderungen aus Vermietung enthalten 15.046,36 € mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr.
3. In der Position „Sonstige Vermögensgegenstände“ sind keine Beträge größeren Umfangs enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.
- 3a. Im Mai 2015 wurde eine Vertragserfüllungsbürgschaft für die Begrünungsmaßnahmen bei dem Bauvorhaben „Märkische Str.“ an die Stadt Schwerte in Höhe von 70.419,62 € abgetreten.
4. Rücklagenpiegel

	Bestand am Ende des Vorjahres €	Einstellung im Geschäftsjahr aus Ergebnisrücklagen €	Bestand Ende des Geschäftsjahres €
Gesetzliche Rücklage	1.381.418,21	52.540,34	1.433.958,55
Bauerneuerungsrücklage	1.513.196,90	439.324,09	1.952.520,99
Andere Ergebnisrücklage	11.136.422,99	0,00	11.136.422,99
	14.031.038,10	491.864,43	14.522.902,53

=====

5. In den „Sonstigen Rückstellungen“ sind Positionen mit einem nicht unerheblichen Umfang enthalten:

Jahresabschluss- und Prüfungskosten	23.000,00 €
Urlaubsansprüche	36.000,00 €
	59.000,00 €

Anhang des Jahresabschlusses 2015

D. Sonstige Angaben

1. Es bestehen keine nicht in der Bilanz ausgewiesenen oder vermerkten finanziellen Verpflichtungen, die für die Beurteilung der Finanzlage von Bedeutung sind (z.B. Miet-, Pacht- und Leasingverpflichtungen aus laufenden Bauvorhaben, Besserungsscheinverpflichtungen). Das Bestellobligo für vergebene Aufträge ist durch zugesagte Kredite und durch Eigenmittel gedeckt. Zukünftige Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen werden branchenüblich durch Fremdmittel und Eigenmittel finanziert.
2. Die EWG hat sich dazu entschieden, von dem Antragsrecht auf weitere Anwendung der steuerlichen Bestimmungen der §§ 38 und 40 KStG Gebrauch zu machen. Als steuerbefreite Vermietungsgenossenschaft nach § 5 Abs. 1 Nr. 10 KStG sind die Voraussetzungen für die Antragstellung gemäß § 34 Abs. 16 KStG zum 01.01.2007 erfüllt.
3. Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	5	2
Technische Mitarbeiter	2	0
Mitarbeiter im Regiebetrieb	8	4
Hausverwalter	0	1
Raumpflegerin	0	1
Auszubildende	1	0

4. Mitgliederbewegung

	Mitglieder
Anfang 2015	1.667
Zugang 2015	101
Abgang 2015	118
Ende 2015	1.650

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr vermindert um:

5.881,40 €

D. Sonstige Angaben

5. Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes

Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland
Westfalen eV, Goltsteinstr. 29, 40211 Düsseldorf.

6. Mitglieder des Vorstandes:

Siegfried Dziemballa	(Vorsitzender)	hauptamtlich
Marcus Droll		hauptamtlich
Jörg Hug		nebenamtlich

7. Mitglieder des Aufsichtsrates:

Peter Bannert (Vorsitzender ab 23.06.2003)	Technischer Angestellter
Ralf Brandt	Wagenmeister
Volker Jakob	Wagenmeister
Jörg Kunde	Anlagen- und Maschinenführer
Dieter Mielke	Rentner
Dieter Porbeck	Elektriker
Barbara Schroer (Stellvertretende Vorsitzende ab 01.12.2005)	Betriebsinspektorin
Ralf Urban	Landschaftsgärtner
Angelika Wozigny-Tekin	Rentnerin

58239 Schwerte, 06. Juni 2016

Der Vorstand

(Siegfried Dziemballa)

(Marcus Droll)

(Jörg Hug)



Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten zum 31.12.2015 sowie die zur Sicherung gewährten Pfandrechte stellen sich wie folgt dar:

<u>Bilanzposten</u>	<u>Gesamt</u> €	<u>Vorjahr</u> €	<u>Restlaufzeit</u>				<u>Art der</u> <u>Sicherung</u> €
			<u>bis zu 1 Jahr</u> €	<u>1 - 5 Jahre</u> €	<u>über 5 Jahre</u> €	<u>Davon gesichert</u> €	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	3.265.594,03	3.477.225,70	219.437,53	686.304,94	2.359.851,56	3.265.594,03	3.265.594,03
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.158.911,70	1.186.318,06	28.375,57	91.304,54	1.039.231,59	1.158.911,70	1.158.911,70
Erhaltene Anzahlungen	1.704.636,23	1.660.881,87	1.704.636,23	0,00	0,00	0,00	0,00
Verbindlichkeiten aus Vermietung	6.762,48	10.000,14	6.762,48	0,00	0,00	0,00	0,00
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	92.001,27	115.719,01	92.001,27	0,00	0,00	0,00	0,00
Sonstige Verbindlichkeiten	22.347,84	19.522,18	22.347,84	0,00	0,00	0,00	0,00
Summe	6.250.253,55	6.469.666,96	2.073.560,92	777.609,48	3.399.083,15	4.424.505,73	

Art der Sicherung

1) Grundpfandrecht 4.424.505,73 €

Entwicklung des Anlagevermögens zum 31.12.2015

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten €	Zugänge des Geschäftsjahres (+) €	Abgänge des Geschäftsjahres (-) €	Um- buchungen (+/-) €	Zu- schreibungen (+) €	Abschreibungen (kumulierte) €	Buchwert am 31.12.2015 €	Abschreibungen des Geschäftsjahres €
Immaterielle Vermögensgegenstände	11.844,45	0,00	0,00	0,00	0,00	11.841,45	3,00	0,00
Sachanlagen								
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	37.361.584,27	1.029.267,91	0,00	0,00	0,00	19.663.596,31	18.727.255,87	805.677,40
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.362.302,86	12.066,78	0,00	0,00	0,00	944.239,12	430.130,52	35.676,78
Grundstücke ohne Bauten	219.935,91	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	219.935,91	0,00
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	65.689,11	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	65.689,11	0,00
Technische Anlagen und Maschinen	73.765,16	0,00	0,00	0,00	0,00	57.267,10	16.498,06	2.472,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	512.769,91	8.399,46	0,00	0,00	0,00	408.285,23	112.884,14	33.333,46
Bauvorbereitungskosten	170.793,22	50.548,55	0,00	0,00	0,00	58.600,30	162.741,47	0,00
Summe Sachanlagen	39.766.840,44	1.100.282,70	0,00	0,00	0,00	21.131.988,06	19.735.135,08	877.159,64
Anlagevermögen insgesamt	39.778.684,89	1.100.282,70	0,00	0,00	0,00	21.143.829,51	19.735.138,08	877.159,64