



## **Jahresabschluss 2016**

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

## Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2016

### Bilanz 01.01. - 31.12.2016

Aktiva	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
<b>Anlagevermögen</b>			
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	3,00	3,00	3,00
<b>Sachanlagen</b>			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	18.834.781,02		18.727.255,87
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	393.952,52		430.130,52
Grundstücke ohne Bauten	219.935,91		219.935,91
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	64.262,87		65.689,11
Technische Anlagen und Maschinen	101.032,06		16.498,06
Betriebs- und Geschäftsausstattung	101.901,14		112.884,14
Bauvorbereitungskosten	168.937,10	19.884.802,62	162.741,47
<b>Anlagevermögen insgesamt :</b>		<b>19.884.805,62</b>	<b>19.735.138,08</b>
<b>Umlaufvermögen</b>			
<b>Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</b>			
Unfertige Leistungen	1.620.174,99		1.582.191,30
Andere Vorräte	20.057,69	1.640.232,68	23.164,35
<b>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
Forderungen aus Vermietung	21.743,88		40.428,32
Sonstige Vermögensgegenstände	58.021,12	79.765,00	19.802,74
<b>Flüssige Mittel</b>			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	1.173.992,72	1.173.992,72	1.034.240,91
<b>Umlaufvermögen insgesamt :</b>		<b>2.893.990,40</b>	<b>2.699.827,62</b>
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>		<b>629,71</b>	<b>4.430,85</b>
<b>Bilanzsumme</b>		<b>22.779.425,73</b>	<b>22.439.396,55</b>

## Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2016

### Bilanz 01.01. - 31.12.2016

Passiva	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	
<b>Eigenkapital</b>			
<b>Geschäftsguthaben</b>			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	48.000,00		59.096,84
der verbleibenden Mitglieder	<u>826.557,96</u>	<u>874.557,96</u>	<u>827.093,18</u>
<i>Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile</i>		(4.640,00)	(4.406,82)
<b>Ergebnisrücklagen</b>			
Gesetzliche Rücklage	1.458.951,69		1.433.958,55
<i>davon für das Geschäftsjahr eingestellt</i>	24.993,14		(52.540,34)
Bauerneuerungsrücklage	2.144.275,49		1.952.520,99
<i>davon für das Geschäftsjahr eingestellt</i>	191.754,50		(439.324,09)
Andere Ergebnisrücklagen	11.136.422,99		11.136.422,99
		<u>14.739.650,17</u>	<u>11.136.422,99</u>
		(216.747,64)	(491.864,43)
<b>Bilanzgewinn</b>			
Jahresüberschuss	249.931,37		525.403,41
Einstellung in Ergebnisrücklagen	<u>216.747,64</u>	<u>33.183,73</u>	<u>491.864,43</u>
			33.538,98
<b>Eigenkapital insgesamt :</b>		<u>15.647.391,86</u>	<u>15.442.631,53</u>
<b>Rückstellungen</b>			
Rückstellungen für Pensionen	689.137,00		687.381,00
Sonstige Rückstellungen	<u>58.000,00</u>	<u>747.137,00</u>	<u>59.000,00</u>
<b>Rückstellungen insgesamt :</b>		<u>747.137,00</u>	<u>746.381,00</u>
<b>Verbindlichkeiten</b>			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	3.578.038,34		3.265.594,03
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	843.544,14		1.158.911,70
Erhaltene Anzahlungen	1.771.595,08		1.704.636,23
Verbindlichkeiten aus Vermietung	8.355,60		6.762,48
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	160.318,73		92.001,27
Sonstige Verbindlichkeiten	<u>21.848,93</u>	<u>6.383.700,82</u>	<u>22.347,84</u>
<i>davon aus Steuern</i>		(12.081,10)	(11.165,31)
<i>davon im Rahmen der sozialen Sicherheit</i>		(5.655,18)	(6.482,74)
<b>Verbindlichkeiten insgesamt :</b>		<u>6.383.700,82</u>	<u>6.250.253,55</u>
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>		<u>1.196,05</u>	<u>130,47</u>
<b>Bilanzsumme</b>		<u>22.779.425,73</u>	<u>22.439.396,55</u>

## Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2016

Bilanz 01.01. - 31.12.2016

### Gewinn- und Verlustrechnung 2016

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
<b>Umsatzerlöse</b>			
aus der Hausbewirtschaftung	6.372.126,81	6.372.126,81	6.257.279,12
Veränderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		37.983,69	105.453,12
Andere aktivierte Eigenleistungen		113.027,53	90.123,69
Sonstige betriebliche Erträge		88.686,83	136.623,33
<b>Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen</b>			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	3.609.551,35	3.609.551,35	3.419.043,84
<b>Personalaufwand</b>			
Löhne und Gehälter	951.332,29		902.782,54
soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	231.331,56	1.182.663,85	248.284,51
<i>davon für Altersversorgung</i>	<i>(27.130,38)</i>		<i>(71.950,57)</i>
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	887.022,09	887.022,09	877.159,64
Sonstige betriebliche Aufwendungen		387.973,19	311.224,40
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		22,02	1.242,04
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		138.557,22	161.492,12
<i>davon aus Aufzinsung von Rückstellungen</i>		<i>(25.799,00)</i>	<i>(27.776,00)</i>
<b>Ergebnis nach Steuern</b>		406.079,18	670.734,25
Sonstige Steuern		156.147,81	145.330,84
<b>Jahresüberschuss</b>		<b>249.931,37</b>	<b>525.403,41</b>
Einstellung in Ergebnisrücklagen		216.747,64	491.864,43
<b>Bilanzgewinn</b>		<b>33.183,73</b>	<b>33.538,98</b>

## Erläuterungen zum Jahresabschluss 2016

### Bilanz - Aktiva

#### Anlagevermögen

##### Immaterielle Vermögensgegenstände

3,00 €

Der Posten weist den Erinnerungswert der erworbenen Anwendersoftware aus.

#### Sachanlagen

##### Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten

18.834.781,02 €

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

Ausgewiesen werden die Buchwerte für 382 Häuser mit 1.461 Wohnungen, 231 Garagen, 178 PKW-Einstellplätze, 1 Motorradstellplatz und 11 sonstige Verwaltungseinheiten.

Die vermietbare Wohn- und Nutzfläche beträgt 97.125,79 m<sup>2</sup>.

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

Die Grundstücksflächen betragen insgesamt 299.053 m<sup>2</sup>, hiervon entfallen 153.733 m<sup>2</sup> auf Erbbaugrundstücke.

In 2016 wurden Fremdkosten zzgl. Kosten des Regiebetriebes und Verwaltungskosten in Höhe von 913.501,65 € aktiviert. Die planmäßigen Abschreibungen betragen 816.008,71 €.

##### Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten

393.952,52 €

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

Die Wohn- und Nutzfläche beträgt 2.142,36 m<sup>2</sup>.

Die Grundstücksfläche beläuft sich auf 7.350 m<sup>2</sup>, hiervon entfallen 2.517 m<sup>2</sup> auf Erbbaugrundstücke.

Die planmäßigen Abschreibungen betragen 34.178,00 €.

##### Grundstücke ohne Bauten

219.935,91 €

Ausgewiesen sind 6.013 m<sup>2</sup> bebauungsfähige Grundstücksflächen und 7.442 m<sup>2</sup> nicht bebauungsfähige Grundstücksflächen.

## Erläuterungen zum Jahresabschluss 2016

### Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter

64.262,87 €

Der Ausweis betrifft 2.125 m<sup>2</sup> im Wege des Erbbaurechts übertragene Grundstücke, die zu Anschaffungskosten bilanziert sind. Im Geschäftsjahr 2016 wurde das Eigentum an zwei Wegeflächen (72m<sup>2</sup>) übertragen.

### Technische Anlagen und Maschinen

101.032,06 €

Der Bilanzposten beinhaltet die technische Betriebsausstattung. Die planmäßigen Abschreibungen betragen 3.204,81 €. Im Geschäftsjahr wurden Anschaffungskosten für die gesetzlich vorgeschriebenen Rauchwarnmelder in den Wohnungen in Höhe von 87.738,81 € aktiviert

### Betriebs- und Geschäftsausstattung

101.901,14 €

Im Geschäftsjahr sind Anschaffungskosten in Höhe von 20.647,57 € zugegangen. Die geringfügigen Wirtschaftsgüter werden seit 2008 als Pool aktiviert. Die planmäßigen Abschreibungen im Geschäftsjahr belaufen sich auf 33.291,57 €.

### Bauvorbereitungskosten

168.937,10 €

Ausgewiesen werden Kosten für fremde Architektenleistungen, Ingenieur- und Behördenleistungen für das geplante Bauvorhaben Märkische Straße. Für das Bauvorhaben wurden Kosten in Höhe von 3.496,71 € aktiviert. Im Geschäftsjahr wurden Kosten in Höhe von 2.698,92 € für die geplante Umbaumaßnahme Lichtendorfer Str. 5 aktiviert.

### Umlaufvermögen

Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte

### Unfertige Leistungen

1.620.174,99 €

Ausgewiesen sind die umlagefähigen und noch nicht abgerechneten Betriebskosten 2016.

### Andere Vorräte

20.057,69 €

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

## Erläuterungen zum Jahresabschluss 2016

### Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

#### Forderungen aus Vermietung

21.743,88 €

Der Ausweis betrifft Forderungen aus rückständigen Nutzungsgebühren und Umlagenvorauszahlungen sowie aus abgerechneten Betriebskosten. Im Geschäftsjahr wurden Einzelwertberichtigungen in Höhe von 22.071,00 € vorgenommen.

#### Sonstige Vermögensgegenstände

58.021,12 €

Die sonstigen Vermögensgegenstände setzen sich zusammen aus

- Forderungen an Finanzamt	2.247,04 €
- Forderungen aus Lieferungen und Leistungen (aus überzahlten Energiekosten)	44.651,45 €
- sonstige Forderungen	11.122,63 €
	<u>58.021,12 €</u>

### Flüssige Mittel

#### Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten

1.173.992,72 €

Barvermögen, Guthaben gegenüber Kreditinstituten

- Davon entfallen auf	
Kassenbestand	703,67 €
Guthaben auf lfd. Konten	1.094.015,29 €
Guthaben auf Termingeldkonten	79.273,76 €
	<u>1.173.992,72 €</u>

#### Rechnungsabgrenzungsposten

629,71 €

Der Ausweis betrifft eine im Voraus bezahlte Rechnung für Unternehmenswerbung.

## Erläuterungen zum Jahresabschluss 2016

### Bilanz - Passiva

#### Eigenkapital

**Geschäftsguthaben der mit Ablauf des  
Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder** 48.000,00 €

97 Abgänge zum 31.12.2016 durch Kündigung, Todesfälle im  
Geschäftsjahr, Tod in früheren Jahren, Ausschlüsse und durch Übertragung.

**Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder** 826.557,96 €

103 Zugänge im Geschäftsjahr 2016 durch 99 Beitritte  
und 4 Übertragungen.

#### Ergebnisrücklagen

**Gesetzliche Rücklage** 1.458.951,69 €

Einstellung aus dem Jahresüberschuss des  
Geschäftsjahres: 24.993,14 €  
Rücklagendotierung gemäß § 40 (2) der Satzung.

**Bauerneuerungsrücklage** 2.144.275,49 €

Einstellung aus dem Jahresüberschuss des  
Geschäftsjahres: 191.754,50 €  
Rücklagendotierung gemäß § 40 (3) der Satzung.

**Andere Ergebnisrücklagen** 11.136.422,99 €

Rücklagendotierung gemäß § 40 (3) der Satzung.

**Bilanzgewinn** 33.183,73 €

Vorschlag von Aufsichtsrat und Vorstand an die am 19.06.2017  
stattfindende Mitgliederversammlung zur Ausschüttung einer  
Dividende von 4,00 % auf die Geschäftsguthaben nach dem Stand  
vom 01.01.2016.

## Erläuterungen zum Jahresabschluss 2016

### Rückstellungen

#### Rückstellungen für Pensionen

689.137,00 €

Ausweis der Teilwerte der unverfallbaren Anwartschaften auf der Grundlage eines versicherungsmathematischen Gutachtens gemäß BilMoG.  
Die Auszahlungen an Versorgungsberechtigte betragen 24.043,00 €.  
Im Geschäftsjahr wurden 25.799,00 € zugeführt, davon entfallen 25.799,00 € Zinsaufwand für den in der Zukunft liegenden Erfüllungsbetrag.

#### Sonstige Rückstellungen

58.000,00 €

Ausgewiesen werden die voraussichtlichen Kosten für die gesetzliche Prüfung des Jahresabschlusses 2016, der Geldwert, der zum Ende des Geschäftsjahres bestehenden Resturlaubsansprüche von Mitarbeitern und Vorstand.

### Verbindlichkeiten

#### Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten

3.578.038,34 €

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

Planmäßige Tilgungen beliefen sich auf 223.218,52 €.

Durch Umfinanzierung im Geschäftsjahr erfolgte ein Zugang in Höhe von 530.000,00 €. Im Geschäftsjahr wurden Finanzierungsmittel in Höhe von 246.067,97 € valutiert.

#### Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern

843.544,14 €

Der Bilanzposten zeigt Darlehen von Versicherungsunternehmen. Planmäßige Tilgungen beliefen sich auf 26.850,20 €.

Im Geschäftsjahr wurden außerplanmäßig durch Umfinanzierung ein Betrag in Höhe von 282.932,03 zurückgezahlt.

## Erläuterungen zum Jahresabschluss 2016

**Erhaltene Anzahlungen** 1.771.595,08 €

Vorauszahlungen der Mitglieder auf die Betriebskosten des Jahres 2016 und

**Verbindlichkeiten aus Vermietung** 8.355,60 €

Ausgewiesen sind vorausgezahlte und überzahlte Nutzungsgebühren und Umlagen.

**Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen** 160.318,73 €

Der Posten setzt sich zusammen aus

- Verbindlichkeiten aus Instandhaltungs- und Modernisierungskosten	84.054,70 €
- Verbindlichkeiten aus Betriebskosten	39.197,42 €
- Verbindlichkeiten aus Verwaltungskosten (Beiträge, Bürokosten)	29.181,98 €
- Einbehaltene Sicherheiten (Garantieeinbehalte)	<u>7.884,63 €</u>
	<u><u>160.318,73 €</u></u>

**Sonstige Verbindlichkeiten** 21.848,93 €

Im Einzelnen sind enthalten:

- Abzuführende Sozialversicherungsbeiträge an Krankenkassen	538,41 €
- Abzuführende Lohn-, Kirchen- u. Umsatzsteuern	12.081,10 €
- Noch nicht abgehobenes Auseinandersetzungs-guthaben und Dividende	3.574,24 €
- Sonstige	<u>5.655,18 €</u>
	<u><u>21.848,93 €</u></u>

**Rechnungsabgrenzungsposten** 1.196,05 €

Ausgewiesen sind vorausgezahlte Erbbauzinsen für 2016

## Erläuterungen zum Jahresabschluss 2016

### Gewinn- und Verlustrechnung

#### Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung

Nutzungsgebühren für Mietwohnungen, Gewerbeeinheiten, Garagen und PKW-Stellplätze, abzüglich Erlösschmälerungen	4.780.066,30 €
Zuschüsse, Erbauzinsen, Pächterlöse.	9.879,17 €
Abgerechnete Betriebskosten des Geschäftsjahres 2015	<u>1.582.181,34 €</u>
	<u>6.372.126,81 €</u>

#### Veränderung des Bestandes an unfertigen Leistungen

Veränderung der im Geschäftsjahr angefallenen umlagefähigen noch nicht abgerechneten Heiz- und Betriebskosten im Vergleich zum Vorjahr	<u>37.983,69 €</u>
---	--------------------

#### Andere aktivierte Eigenleistungen

Personal- und Verwaltungskosten für die Durchführung von Modernisierungs- und Umbaumaßnahmen	<u>113.027,53 €</u>
---	---------------------

#### Sonstige betriebliche Erträge

Erträge aus Leistung des Regiebetriebs	616,74 €
Erträge aus Anlagenverkäufen	6.883,76 €
Versicherungsentschädigungen	16.349,93 €
Stadtwerke Schwerte - Bonus Ruhrpower -	25.820,00 €
Eintrittsgelder	1.840,00 €
Erträge aus Mahngebühren	972,00 €
Erträge aus Prozesskosten	634,44 €
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	2.157,74 €
Schadensfreiheitsrabatt Provinzial	29.809,00 €
Sonstiges	<u>3.603,22 €</u>
	<u>88.686,83 €</u>

#### Aufwendungen für Hausbewirtschaftung

##### Betriebskosten

Wasserversorgung	228.047,89
Entwässerung	470.929,96
Beheizung	248.541,20
Straßenreinigung und Winterdienst (Stadt Schwerte)	27.757,93
Müllabfuhr	246.717,78
Hausreinigung	19.808,37
Gartenpflege	26.042,33
Beleuchtung	41.130,16
Schornsteinreinigung	38.213,05
Versicherungen	117.799,84
Feuerstättenschau	25.694,70
Breitbandkabelnetz	70.433,73
Brandschutzservice	2.858,91
Andere Betriebskosten	2.089,56
	<u>1.566.065,41 €</u>

## Erläuterungen zum Jahresabschluss 2016

### Gewinn- und Verlustrechnung

#### Instandhaltungskosten

Laufende Instandhaltung	1.103.937,81 €
Arbeitsplan 2016	179.527,66 €
Wohnungsmodernisierungen	122.555,68 €
Kanalsanierung	497.857,41 €

---

1.903.878,56 €

#### Andere Aufwendungen der Hausbewirtschaftung

Erbbauzinsen	126.413,74 €
Kosten für Miet- und Räumungsklagen	544,69 €
Vertriebskosten u. übrige Aufwendungen	1.670,64 €
Übrige Kosten der Hausbewirtschaftung	10.978,31 €

---

139.607,38 €

#### Aufwendungen für Hausbewirtschaftung insgesamt

---

3.609.551,35 €

#### Personalaufwand

Löhne und Gehälter	951.332,29 €
Soziale Abgaben	204.201,18 €
Aufwendungen für Altersversorgung	27.130,38 €

---

1.182.663,85 €

#### Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen

Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	816.008,71 €
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	34.517,00 €
Technische Anlagen und Maschinen	3.204,81 €
Betriebs- und Geschäftsausstattung	33.291,57 €

---

887.022,09 €

## Erläuterungen zum Jahresabschluss 2016

### Gewinn- und Verlustrechnung

#### Sonstige betriebliche Aufwendungen

Büroaufwendungen, Sachversicherungen	62.714,38 €
Reiskosten, PKW-Kosten	19.802,48 €
Repräsentationskosten	16.584,42 €
Aufsichtsratsvergütungen	31.539,37 €
übrige Unternehmenskosten (Beiträge, Mitgliederversammlung, Rechts- und Notarkosten)	63.892,77 €
Freiwillig sozialer Aufwand	394,25 €
Fortbildungskosten	8.811,65 €
Aufwendungen für unbebaute Grundstücke	7.474,65 €
Abschreibung auf Mietforderungen und Vermögensgegenstände des UV	28.863,76 €
EDV-Kosten	73.368,06 €
Aufwendungen für die Gemeinschaftspflege	37.586,29 €
Sonstige	36.941,11 €
	<u>387.973,19 €</u>

#### Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge

Zinserträge aus Guthaben auf Termingeldkonten, Sparkonten u.a.	<u>22,02 €</u>
--	----------------

#### Zinsen und ähnliche Aufwendungen

Zinsen für Finanzierungsmittel des Anlagevermögens	112.758,22 €
Aufzinsung Pensionsrückstellung (BilMoG)	<u>25.799,00 €</u>
	<u>138.557,22 €</u>

#### Ergebnis nach Steuern

406.079,18 €

#### Sonstige Steuern

Grundsteuer für bebauten und unbebauten Grundbesitz	154.976,81 €
Kfz-Steuer für Fahrzeuge des Geschäftsbetriebes	<u>1.171,00 €</u>
	<u>156.147,81 €</u>

#### Jahresüberschuss

249.931,37 €

#### Einstellung in Ergebnisrücklagen

216.747,64 €

#### Bilanzgewinn

33.183,73 €

## Anhang des Jahresabschlusses 2016

### A. Allgemeine Angaben

1. Die Genossenschaft firmiert unter den Namen „Eisenbahner Wohnungsgenossenschaft Schwerte e.G.“. Sie hat ihren Sitz in Schwerte und ist im Genossenschaftsregister 234 beim Amtsgericht Hagen eingetragen.
2. Der Jahresabschluss für 2016 ist nach den Rechnungslegungsvorschriften des Handelsgesetzbuches in der Fassung des Bilanzrichtlinie-Umsetzungsgesetz (BilRUG) aufgestellt. Bei der Gewinn- und Verlustrechnung ist das Gesamtkostenverfahren gewählt. Die Bilanz zum 31.12.2016 und die Gewinn- und Verlustrechnung für 2016 sind nach der Verordnung über Formblätter des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmungen (Genossenschaften) gegliedert.
3. Die in der Gewinn- und Verlustrechnung des Jahres 2016 ausgewiesenen Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung sind aufgrund der Neudefinition nicht mit den Vorjahreszahlen vergleichbar. Bei Anwendung von § 277 Abs. 1 HGB in der Fassung der Bilanzrichtlinie-Umsetzungsgesetzes hätten sich für das Vorjahr Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung von 6.264.302,43 € ergeben.

### B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

#### **BILANZ - AKTIVA**

##### **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 geplante Errichtung von barrierefreien Mehrgenerationenwohnungen in der Märkischen Straße und der geplanten Umbaumaßnahme Haus „Kreinberg“ Lichtendorfer Str. 5, ausgewiesen.

## **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.

## **BILANZ - PASSIVA**

### **Rückstellungen**

Rückstellungen werden nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung mit dem notwendigen Erfüllungsbetrag bemessen.

Die Rückstellungen für Pensionen sind gemäß § 253 Abs. 1 Satz 2 HGB in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages, im Wege der Barwertermittlung nach dem Anwartschaftsbarwertverfahren unter Berücksichtigung von zukünftigen Entgelt- und Rentenanpassungen ermittelt worden.

Als biometrische Annahmen wurden die Richttafeln 2005 G von Prof. Dr. K. Heubeck zu Grunde gelegt. Die Rentendynamik wurde mit 1,00 % berücksichtigt, die Gehaltsdynamik mit 2,00 %.

Die Abzinsung der Rückstellungen für Pensionsanwärter erfolgt pauschal entsprechend § 253 Absatz 2 Satz 2 HGB mit den durchschnittlichen Marktzinssatz bei einer angenommenen Restlaufzeit von 15 Jahren. Dabei wurde zum 31.12.2016 der von der Deutschen Bundesbank ermittelte und nach Maßgabe der Rückstellungsabzinsungsverordnung (RückAbsinsV) bekannt gegebene durchschnittliche Marktzinssatz der vergangenen 10 Jahre in Höhe von 4,01 % zu Grunde gelegt.

Bei den Rückstellungen für die Altersversorgungsverpflichtungen besteht zwischen dem Ansatz der Rückstellungen nach Maßgabe des entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatzes bzw. des individuellen Rechnungszinssatzes aus den vergangenen 10 Jahren und dem Ansatz der Rückstellungen nach Maßgabe des entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatzes bzw. des individuellen Rechnungszinssatzes aus den vergangenen 7 Geschäftsjahren ein Unterschiedsbetrag in Höhe von 65.992,00 € (§ 253 Abs. 6 HGB). Der Zinssatz für die Ermittlung der Unterschiedsbetrages nach § 253 Absatz 6 HGB beträgt 3,24 %.

Die sonstigen Rückstellungen im Sinne des § 249 HGB 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 2016

### C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

1. In der Position „Unfertige Leistungen“ sind 1.620.174,99 € (Vorjahr: 1.582.191,30 €) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.
2. Die Forderungen aus Vermietung enthalten 6.458,65 € 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 des geplanten Bauvorhaben „Märkische Str.“ an die Stadt Schwerte in Höhe von 70.419,62 € abgetreten.
4. Vorschlag zur Verteilung des Bilanzgewinnes 2016

Aufsichtsrat und Vorstand haben beschlossen, der Mitgliederversammlung folgenden Vorschlag zur Verteilung des Bilanzgewinnes 2015 zu unterbreiten:  
Ausschüttung einer Bruttodividende von 4,00 % auf dividendenberechtigte Geschäftsguthaben nach dem Stand vom 01.01.2016:

Dividendenberechtigte Geschäftsguthaben am 01.01.2016	829.593,18 €
Dividende in Prozenten	4,00%
Auszuschüttende Bruttodividende ( Euro-Cent-Rundung)	<b><u>33.183,73 €</u></b>

Die Dividende wird an die Mitglieder ausgezahlt, die das Geschäftsguthaben in voller Höhe eingezahlt haben. Sind Geschäftsguthaben noch nicht voll eingezahlt, wird die Dividende gemäß § 41 (4) der Satzung dem Geschäftsguthaben zugeschrieben.

5. Rücklagenspiegel

	Bestand am Ende des Vorjahres €	Einstellung im Geschäftsjahr aus Ergebnisrücklagen €	Bestand Ende des Geschäftsjahres €
Gesetzliche Rücklage	1.433.958,55	24.993,14	1.458.951,69
Bauerneuerungsrücklage	1.952.520,99	191.754,50	2.144.275,49
Andere Ergebnisrücklage	11.136.422,99	0,00	11.136.422,99
	<b>14.522.902,53</b>	<b>216.747,64</b>	<b>14.739.650,17</b>

=====

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

Jahresabschluss- und Prüfungskosten	25.000,00 €
Urlaubsansprüche	<u>33.000,00 €</u>
	58.000,00 €

## Anhang des Jahresabschlusses 2016

### 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	3
Technische Mitarbeiter	2	0
Mitarbeiter im Regiebetrieb	8	4
Hausverwalter	0	1
Raumpflegerin	0	1
Auszubildende	1	0

4. Mitgliederbewegung

	Mitglieder
Anfang 2016	1.646
Zugang 2016	99
Abgang 2016	97
Ende 2016	1.648

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

535,22 €

#### 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
Christian Merschmeier (ab 27.06.2016)	Bankkaufmann
Dieter Mielke (bis 27.06.2016)	Rentner
Dieter Porbeck	Elektriker
Barbara Schroer (Stellvertretende Vorsitzende ab 01.12.2005)	Betriebsinspektorin
Ralf Urban	Landschaftsgärtner
Angelika Wozigny-Tekin	Rentnerin

58239 Schwerte, 29. Mai 2017

Der Vorstand

\_\_\_\_\_  
(Siegfried Dziemballa)

\_\_\_\_\_  
(Marcus Droll)

\_\_\_\_\_  
(Jörg Hug)

Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten zum 31.12.2016 sowie die zur Sicherung gewährten Pfandrechte stellen sich wie folgt dar:

<u>Bilanzposten</u>	<u>Gesamt</u> €	<u>Vorjahr</u> €	<u>Restlaufzeit</u>				<u>davon gesichert</u> €	<u>Art der Sicherung</u> €
			<u>bis zu 1 Jahr</u> €	<u>mehr als 1 Jahr</u> €	<u>davon 1 - 5 Jahre</u> €	<u>davon über 5 Jahre</u> €		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	3.578.038,34	3.265.594,03	266.816,58	3.311.221,76	1.009.144,96	2.302.076,80	3.578.038,34	3.578.038,34 1)
			<i>Vorjahr:</i> 219.437,53	<i>3.046.156,50</i>				
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	843.544,14	1.158.911,70	19.986,67	823.557,47	86.279,02	737.278,45	843.544,14	843.544,14 1)
			<i>Vorjahr:</i> 28.375,57	<i>1.130.536,13</i>				
Erhaltene Anzahlungen	1.771.595,08	1.704.636,23	1.771.595,08	0,00	0,00	0,00	0,00	
			<i>Vorjahr:</i> 1.704.636,23					
Verbindlichkeiten aus Vermietung	8.355,60	6.762,48	8.355,60	0,00	0,00	0,00	0,00	
			<i>Vorjahr:</i> 6.762,48					
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	160.318,73	92.001,27	160.318,73	0,00	0,00	0,00	0,00	
			<i>Vorjahr:</i> 92.001,27					
Sonstige Verbindlichkeiten	21.848,93	22.347,84	21.848,93	0,00	0,00	0,00	0,00	
			<i>Vorjahr:</i> 22.347,84					
<b>Summe</b>	<b>6.383.700,82</b>	<b>6.469.666,96</b>	<b>2.248.921,59</b>		<b>1.095.423,98</b>	<b>3.039.355,25</b>	<b>4.421.582,48</b>	

Art der Sicherung

1) Grundpfandrecht 4.421.582,48 €

### Entwicklung des Anlagevermögens zum 31.12.2016

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten zum 01.01. €	Zugänge des Geschäftsjahres (+) €	Abgänge (-) €	Um- buchungen (+/-) €	Zu- schreibungen (+) €	Anschaffungs-/ Herstellungskosten zum 31.12. €	kumulierte Abschreibungen zum 01.01. €	Abschreibungen des Geschäfts- jahres €	Änderungen der Abschreibungen im Zusammenhang mit ...			kumulierte Abschreibungen zum 31.12. €	Buchwert am 31.12.2016 €	Buchwert am 01.01.2016
									Zugängen/ Zuschreibungen €	Abgängen €	Umbuchungen +/- €			
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	11.844,45	0,00	0,00	0,00	0,00	11.844,45	11.841,45	0,00	0,00	0,00	0,00	11.841,45	<b>3,00</b>	3,00
<b>Sachanlagen</b>														
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	38.390.852,18	923.533,86	0,00	0,00	0,00	39.314.386,04	19.663.596,31	816.008,71	0,00	0,00	0,00	20.479.605,02	<b>18.834.781,02</b>	18.727.255,87
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.374.369,64	0,00	0,00	0,00	0,00	1.374.369,64	944.239,12	36.178,00	0,00	0,00	0,00	980.417,12	<b>393.952,52</b>	430.130,52
Grundstücke ohne Bauten	219.935,91	0,00	0,00	0,00	0,00	219.935,91	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	<b>219.935,91</b>	219.935,91
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	65.689,11	0,00	1.426,24	0,00	0,00	64.262,87	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	<b>64.262,87</b>	65.689,11
Technische Anlagen und Maschinen	73.765,16	87.738,81	0,00	0,00	0,00	161.503,97	57.267,10	3.204,81	0,00	0,00	0,00	60.471,91	<b>101.032,06</b>	16.498,06
Betriebs- und Geschäftsausstattung	521.169,37	20.647,57	0,00	0,00	0,00	541.816,94	408.285,23	31.630,57	0,00	0,00	0,00	439.915,80	<b>101.901,14</b>	112.884,14
Bauvorbereitungskosten	221.341,77	6.195,63	0,00	0,00	0,00	227.537,40	58.600,30	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	<b>168.937,10</b>	162.741,47
<b>Summe Sachanlagen</b>	<b>40.867.123,14</b>	<b>1.038.115,87</b>	<b>1.426,24</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>41.903.812,77</b>	<b>21.131.988,06</b>	<b>887.022,09</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>22.019.010,15</b>	<b>19.884.802,62</b>	<b>19.735.135,08</b>
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>40.878.967,59</b>	<b>1.038.115,87</b>	<b>1.426,24</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>41.915.657,22</b>	<b>21.143.829,51</b>	<b>887.022,09</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>22.030.851,60</b>	<b>19.884.805,62</b>	<b>19.735.138,08</b>