



## **Jahresabschluss 2017**

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



## Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2017

### Bilanz 01.01. - 31.12.2017

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	18.905.870,51		18.834.781,02
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	357.774,52		393.952,52
Grundstücke ohne Bauten	219.935,91		219.935,91
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	64.262,87		64.262,87
Technische Anlagen und Maschinen	96.794,79		101.032,06
Betriebs- und Geschäftsausstattung	74.839,14		101.901,14
Bauvorbereitungskosten	306.666,83	20.026.144,57	168.937,10
<b>Anlagevermögen insgesamt :</b>		<b>20.026.147,57</b>	<b>19.884.805,62</b>
<b>Umlaufvermögen</b>			
<b>Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</b>			
Unfertige Leistungen	1.611.729,89		1.620.174,99
Andere Vorräte	15.836,43	1.627.566,32	20.057,69
<b>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
Forderungen aus Vermietung	32.148,91		21.743,88
Sonstige Vermögensgegenstände	24.221,42	56.370,33	58.021,12
<b>Flüssige Mittel</b>			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	1.051.128,95	1.051.128,95	1.173.992,72
<b>Umlaufvermögen insgesamt :</b>		<b>2.735.065,60</b>	<b>2.893.990,40</b>
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>		<b>297.486,50</b>	<b>629,71</b>
<b>Bilanzsumme</b>		<b>23.058.699,67</b>	<b>22.779.425,73</b>

## Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2017

### Bilanz 01.01. - 31.12.2017

Passiva	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	
<b>Eigenkapital</b>			
<b>Geschäftsguthaben</b>			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	49.500,00		48.000,00
der verbleibenden Mitglieder	<u>822.500,00</u>	<u>872.000,00</u>	<u>826.557,96</u>
<i>Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile</i>		(5.500,00)	(4.640,00)
<b>Ergebnisrücklagen</b>			
Gesetzliche Rücklage	1.510.058,82		1.458.951,69
<i>davon für das Geschäftsjahr eingestellt</i>	<i>51.107,13</i>		<i>24993,14</i>
Bauerneuerungsrücklage	2.571.039,63		2.144.275,49
<i>davon für das Geschäftsjahr eingestellt</i>	<i>426.764,14</i>		<i>191754,50</i>
Andere Ergebnisrücklagen	11.136.422,99		11.136.422,99
		<u>15.217.521,44</u>	
		(477.871,27)	(216.747,64)
<b>Bilanzgewinn</b>			
Jahresüberschuss	511.071,27		249.931,37
Einstellung in Ergebnisrücklagen	<u>477.871,27</u>	<u>33.200,00</u>	<u>216.747,64</u>
			33.183,73
<b>Eigenkapital insgesamt :</b>		<u>16.122.721,44</u>	<u>15.647.391,86</u>
<b>Rückstellungen</b>			
Rückstellungen für Pensionen	778.082,00		689.137,00
Sonstige Rückstellungen	<u>57.000,00</u>	<u>835.082,00</u>	<u>58.000,00</u>
<b>Rückstellungen insgesamt :</b>		<u>835.082,00</u>	<u>747.137,00</u>
<b>Verbindlichkeiten</b>			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	3.338.913,39		3.578.038,34
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	823.557,47		843.544,14
Erhaltene Anzahlungen	1.766.427,00		1.771.595,08
Verbindlichkeiten aus Vermietung	14.350,62		8.355,60
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	89.819,51		160.318,73
Sonstige Verbindlichkeiten	<u>67.697,77</u>	<u>6.100.765,76</u>	<u>21.848,93</u>
<i>davon aus Steuern</i>		(11.662,38)	(12.081,10)
<i>davon im Rahmen der sozialen Sicherheit</i>		(6.039,98)	(5.655,18)
<b>Verbindlichkeiten insgesamt :</b>		<u>6.100.765,76</u>	<u>6.383.700,82</u>
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>		130,47	1.196,05
<b>Bilanzsumme</b>		<u>23.058.699,67</u>	<u>22.779.425,73</u>

## Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2017

Bilanz 01.01. - 31.12.2017

### Gewinn- und Verlustrechnung 2017

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
<b>Umsatzerlöse</b>			
aus der Hausbewirtschaftung	6.455.835,96	6.455.835,96	6.372.126,81
Veränderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		-8.445,10	37.983,69
Andere aktivierte Eigenleistungen		110.883,13	113.027,53
Sonstige betriebliche Erträge		119.082,68	88.686,83
<b>Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen</b>			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	3.248.333,26	3.248.333,26	3.609.551,35
<b>Personalaufwand</b>			
Löhne und Gehälter	998.759,17		951.332,29
soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	304.773,42	1.303.532,59	231.331,56
<i>davon für Altersversorgung</i>	<i>(89.223,59)</i>		<i>(27.130,38)</i>
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	937.243,17	937.243,17	887.022,09
Sonstige betriebliche Aufwendungen		356.367,50	387.973,19
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		7,88	22,02
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		158.015,34	138.557,22
<i>davon aus Aufzinsung von Rückstellungen</i>		<i>(53.245,00)</i>	<i>(25.799,00)</i>
<b>Ergebnis nach Steuern</b>		673.872,69	406.079,18
Sonstige Steuern		162.801,42	156.147,81
<b>Jahresüberschuss</b>		<b>511.071,27</b>	<b>249.931,37</b>
Einstellung in Ergebnisrücklagen		477.871,27	216.747,64
<b>Bilanzgewinn</b>		<b>33.200,00</b>	<b>33.538,98</b>

## Erläuterungen zum Jahresabschluss 2017

### Bilanz - Aktiva

#### Anlagevermögen

##### Immaterielle Vermögensgegenstände

3,00 €

Der Posten weist den Erinnerungswert der erworbenen Anwendersoftware aus.

#### Sachanlagen

##### Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten

18.905.870,51 €

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

Ausgewiesen werden die Buchwerte für 382 Häuser mit 1.462 Wohnungen, 231 Garagen, 178 PKW-Einstellplätze, 1 Motorradstellplatz und 10 sonstige Verwaltungseinheiten.

Die vermietbare Wohn- und Nutzfläche beträgt 97.144,43 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 2017 wurden Fremdkosten zzgl. Kosten des Regiebetriebes und Verwaltungskosten in Höhe von 929.309,31 € aktiviert. Die planmäßigen Abschreibungen betragen 858.219,82 €.

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

357.774,52 €

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 36.178,00 €.

##### 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 2017

### 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.

### Technische Anlagen und Maschinen

96.794,79 €

Der Bilanzposten beinhaltet die technische Betriebsausstattung. Die Zugänge in 2017 betragen 6.977,63 €. Die planmäßigen Abschreibungen betragen 11.214,90 €.

### Betriebs- und Geschäftsausstattung

74.839,14 €

Im Geschäftsjahr sind Anschaffungskosten in Höhe von 4.959,45 € zugegangen. Die geringfügigen Wirtschaftsgüter werden seit 2008 als Pool aktiviert. Die planmäßigen Abschreibungen im Geschäftsjahr belaufen sich auf 31.630,45 €. In 2017 sind Betriebsausstattungen mit einem Restbuchwert von 391,00 € abgegangen.

### Bauvorbereitungskosten

306.666,83 €

Ausgewiesen werden Kosten für fremde Architektenleistungen, Ingenieur- und Behördenleistungen für das Bauvorhaben Märkische Straße. Für das Bauvorhaben wurden Kosten in Höhe von 134.015,81 € aktiviert. Im Geschäftsjahr wurden Kosten in Höhe von 3.713,92 € für die geplante Umbaumaßnahme Lichtendorfer Str. 5 aktiviert.

### Umlaufvermögen

Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte

### Unfertige Leistungen

1.611.729,89 €

Ausgewiesen sind die umlagefähigen und noch nicht abgerechneten Betriebskosten 2017.

### Andere Vorräte

15.836,43 €

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

## Erläuterungen zum Jahresabschluss 2017

### Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

#### Forderungen aus Vermietung

32.148,91 €

Der Ausweis betrifft Forderungen aus rückständigen Nutzungsgebühren und Umlagenvorauszahlungen sowie aus abgerechneten Betriebskosten. Im Geschäftsjahr wurden Einzelwertberichtigungen in Höhe von 14.505,70 € vorgenommen.

#### Sonstige Vermögensgegenstände

24.221,42 €

Die sonstigen Vermögensgegenstände setzen sich zusammen aus

- Forderungen an Finanzamt	316,91 €
- Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	18.296,51 €
- sonstige Forderungen	5.608,00 €
	<u>24.221,42 €</u>

### Flüssige Mittel

#### Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten

1.051.128,95 €

Barvermögen, Guthaben gegenüber Kreditinstituten

- Davon entfallen auf

Kassenbestand	1.806,25 €
Guthaben auf lfd. Konten	970.048,94 €
Guthaben auf Termingeldkonten	79.273,76 €
	<u>1.051.128,95 €</u>

#### Rechnungsabgrenzungsposten

297.486,50 €

Der Ausweis betrifft im Voraus bezahlte Rechnung, sowie die Kaufpreiszahlung inkl. Grunderwerbssteuer des Erbbaugrundstückes "Am Hohenstein 10" in Höhe von 292.875,00 €. Der rechtliche Übergang des Eigentums für das Grundstück erfolgt in 2018.

## Erläuterungen zum Jahresabschluss 2017

### Bilanz - Passiva

#### Eigenkapital

#### Geschäftsguthaben der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder

49.500,00 €

96 Abgänge mit 99 Anteilen zum 31.12.2017 durch Kündigung, Todesfälle im Geschäftsjahr, Tod in früheren Jahren, Ausschlüsse und durch Übertragung.

#### Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder

822.500,00 €

101 Zugänge im Geschäftsjahr 2017 durch 97 Beitritte und 4 Übertragungen.

#### Ergebnisrücklagen

#### Gesetzliche Rücklage

1.510.058,82 €

Einstellung aus dem Jahresüberschuss des  
Geschäftsjahres: 51.107,13 €  
Rücklagendotierung gemäß § 40 (2) der Satzung.

#### Bauerneuerungsrücklage

2.571.039,63 €

Einstellung aus dem Jahresüberschuss des  
Geschäftsjahres: 426.764,14 €  
Rücklagendotierung gemäß § 40 (3) der Satzung.

#### Andere Ergebnisrücklagen

11.136.422,99 €

Rücklagendotierung gemäß § 40 (3) der Satzung.

#### Bilanzgewinn

33.200,00 €

Vorschlag von Aufsichtsrat und Vorstand an die am 18.06.2018 stattfindende Mitgliederversammlung zur Ausschüttung einer Dividende von 4,00 % auf das dividenden berechnete Geschäftsguthaben nach dem Stand vom 01.01.2017.

## Erläuterungen zum Jahresabschluss 2017

### Rückstellungen

#### Rückstellungen für Pensionen

778.082,00 €

Ausweis der Teilwerte der unverfallbaren Anwartschaften auf der Grundlage eines versicherungsmathematischen Gutachtens gemäß BilMoG.  
Die Auszahlungen an Versorgungsberechtigte betragen 27.220,00 €.  
Im Geschäftsjahr wurden 116.165,00 € zugeführt, davon entfallen 53.245,00,00 € Zinsaufwand für den in der Zukunft liegenden Erfüllungsbetrag.

#### Sonstige Rückstellungen

57.000,00 €

Ausgewiesen werden die voraussichtlichen Kosten für die gesetzliche Prüfung des Jahresabschlusses 2017, der Geldwert, der zum Ende des Geschäftsjahres bestehenden Resturlaubsansprüche von Mitarbeitern und Vorstand.

### Verbindlichkeiten

#### Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten

3.338.913,38 €

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

Planmäßige Tilgungen beliefen sich auf 298.0875,05 €.

#### Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern

823.557,47 €

Der Bilanzposten zeigt Darlehen von Versicherungsunternehmen.  
Planmäßige Tilgungen beliefen sich auf 19.986,67 €.

## Erläuterungen zum Jahresabschluss 2017

**Erhaltene Anzahlungen** 1.766.427,00 €

Vorauszahlungen der Mitglieder auf die Betriebskosten des Jahres 2017 und

**Verbindlichkeiten aus Vermietung** 14.350,62 €

Ausgewiesen sind vorausgezahlte und überzahlte Nutzungsgebühren und Umlagen.

**Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen** 89.819,51 €

Der Posten setzt sich zusammen aus

- Verbindlichkeiten aus Instandhaltungs- und Modernisierungskosten	56.692,22 €
- Verbindlichkeiten aus Betriebskosten	607,01 €
- Verbindlichkeiten aus Verwaltungskosten (Beiträge, Bürokosten)	29.863,48 €
- Einbehaltene Sicherheiten (Garantieeinbehalte)	2.656,80 €
	<u><u>89.819,51 €</u></u>

**Sonstige Verbindlichkeiten** 67.697,77 €

Im Einzelnen sind enthalten:

- Abzuführende Sozialversicherungsbeiträge an Krankenkassen	1.156,62 €
- Abzuführende Lohn-, Kirchen- u. Umsatzsteuern	11.662,38 €
- Noch nicht abgehobenes Auseinandersetzungs-guthaben und Dividende	2.729,87 €
- Sonstige	52.148,90 €
	<u><u>67.697,77 €</u></u>

**Rechnungsabgrenzungsposten** 130,47 €

Ausgewiesen sind vorausgezahlte Erbbauzinsen für 2017

## Erläuterungen zum Jahresabschluss 2017

### Gewinn- und Verlustrechnung

#### Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung

Nutzungsgebühren für Mietwohnungen, Gewerbeeinheiten, Garagen und PKW-Stellplätze, abzüglich Erlösschmälerungen	4.826.052,93 €
Andere Umsätze aus der Hausbewirtschaftung (Zuschüsse, Erbbauzinsen, Pächterlöse)	9.747,32 €
Abgerechnete Betriebskosten des Geschäftsjahres 2016	<u>1.620.035,71 €</u>
	<u>6.455.835,96 €</u>

#### Veränderung des Bestandes an unfertigen Leistungen

Veränderung der im Geschäftsjahr angefallenen umlagefähigen noch nicht abgerechneten Heiz- und Betriebskosten im Vergleich zum Vorjahr	- 8.445,10 €
	<u>8.445,10 €</u>

#### Andere aktivierte Eigenleistungen

Personal- und Verwaltungskosten für die Durchführung von Modernisierungs- und Umbaumaßnahmen	<u>110.883,13 €</u>
---	---------------------

#### Sonstige betriebliche Erträge

Erträge aus Leistung des Regiebetriebs	489,62 €
Erträge aus Anlagenverkäufen	1.499,00 €
Versicherungsentschädigungen	52.201,39 €
Stadtwerke Schwerte - Bonus Ruhrpower -	25.360,00 €
Eintrittsgelder	1.820,00 €
Erträge aus Mahngebühren	1.041,00 €
Erträge aus Prozesskosten	- €
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	3.676,39 €
Schadensfreiheitsrabatt Provinzial	28.441,00 €
Sonstiges	4.554,28 €
	<u>119.082,68 €</u>

#### Aufwendungen für Hausbewirtschaftung

##### Betriebskosten

Wasserversorgung	226.741,15
Entwässerung	469.368,92
Beheizung	240.949,31
Straßenreinigung und Winterdienst (Stadt Schwerte)	26.777,92
Müllabfuhr	245.388,62
Hausreinigung	23.452,71
Ungezieferbekämpfung	2.411,84
Gartenpflege	39.447,74
Beleuchtung	37.285,61
Schornsteinreinigung	40.127,26
Versicherungen	120.383,25
Feuerstättenschau	4.362,93
Breitbandkabelnetz	70.399,04
Brandschutzservice	373,58
Andere Betriebskosten	2.207,99
	<u>1.549.677,87 €</u>

## Erläuterungen zum Jahresabschluss 2017

### Gewinn- und Verlustrechnung

#### Instandhaltungskosten

Laufende Instandhaltung	1.036.930,12 €
Arbeitsplan 2017	141.245,52 €
Wohnungsmodernisierungen	115.137,65 €
Kanalsanierung	94.307,34 €
Fassadensanierungen (Keim-Projekt)	179.418,55 €
	<hr/>
	1.567.039,18 €

#### Andere Aufwendungen der Hausbewirtschaftung

Erbbauzinsen	126.413,74 €
Vertriebskosten und übrige Aufwendungen	1.953,95 €
Übrige Kosten der Hausbewirtschaftung	3.248,52 €
	<hr/>
	131.616,21 €

#### Aufwendungen für Hausbewirtschaftung insgesamt

3.248.333,26 €

#### Personalaufwand

Löhne und Gehälter	998.759,17 €
Soziale Abgaben	215.549,83 €
Aufwendungen für Altersversorgung	89.223,59 €
	<hr/>
	1.303.532,59 €

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

Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	858.219,82 €
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	34.517,00 €
Technische Anlagen und Maschinen	11.214,90 €
Betriebs- und Geschäftsausstattung	33.291,45 €
	<hr/>
	937.243,17 €

## Erläuterungen zum Jahresabschluss 2017

### Gewinn- und Verlustrechnung

#### Sonstige betriebliche Aufwendungen

Büroaufwendungen, Sachversicherungen	59.999,04 €
Reiskosten, PKW-Kosten	19.687,04 €
Repräsentationskosten	14.853,92 €
Aufsichtsratsvergütungen	31.955,14 €
übrige Unternehmenskosten (Beiträge, Mitgliederversammlung, Rechts- und Notarkosten)	45.575,55 €
Freiwillig sozialer Aufwand	6.961,24 €
Fortbildungskosten	8.971,81 €
Aufwendungen für unbebaute Grundstücke	8.519,51 €
Abschreibung auf Mietforderungen und Vermögensgegenstände des UV	23.949,77 €
EDV-Kosten	68.678,50 €
Aufwendungen für die Gemeinschaftspflege	38.669,69 €
Rep. + Wartung Büroeinrichtung	4.189,91 €
Zeitungsanzeigen	5.935,00 €
Sonstige	18.421,38 €
	<u>356.367,50 €</u>

#### Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge

Zinserträge aus Guthaben auf Termingeldkonten, Sparkonten u.a.	<u>7,88 €</u>
--	---------------

#### Zinsen und ähnliche Aufwendungen

Zinsen für Finanzierungsmittel des Anlagevermögens	104.770,34 €
Aufzinsung Pensionsrückstellung (BilMoG)	53.245,00 €
	<u>158.015,34 €</u>

#### Ergebnis nach Steuern

673.872,69 €

#### Sonstige Steuern

Grundsteuer für bebauten und unbebauten Grundbesitz	161.634,42 €
Kfz-Steuer für Fahrzeuge des Geschäftsbetriebes	1.167,00 €
	<u>162.801,42 €</u>

#### Jahresüberschuss

511.071,27 €

#### Einstellung in Ergebnisrücklagen

477.871,27 €

#### Bilanzgewinn

33.200,00 €

## Anhang des Jahresabschlusses 2017

### 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 2017 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 31.12.2017 und die Gewinn- und Verlustrechnung für 2017 sind nach der Verordnung über Formblätter des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmungen (Genossenschaften) gegliedert.

### 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 31.12.2017 der von der Deutschen Bundesbank ermittelte und nach Maßgabe der Rückstellungsabzinsungsverordnung (RückAbsinsV) bekannt gegebene durchschnittliche Marktzinssatz der vergangenen 10 Jahre in Höhe von 3,68 % 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 80.661,00 € (§ 253 Abs. 6 HGB). Der Zinssatz für die Ermittlung der Unterschiedsbetrages nach § 253 Absatz 6 HGB beträgt 2,80 %.

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 2017

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

1. In der Position „Unfertige Leistungen“ sind 1.611.729,89 € (Vorjahr: 1.620.174,99 €) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.
2. Die Forderungen aus Vermietung enthalten 13.502,43 € 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 2017

Aufsichtsrat und Vorstand haben beschlossen, der Mitgliederversammlung folgenden Vorschlag zur Verteilung des Bilanzgewinnes 2017 zu unterbreiten:  
Ausschüttung einer Bruttodividende von 4,00 % auf dividendenberechtigte Geschäftsguthaben nach dem Stand vom 01.01.2016:

Dividendenberechtigte Geschäftsguthaben am 01.01.2017	830.000,00 €
Dividende in Prozenten	4,00%
Auszuschüttende Bruttodividende ( Euro-Cent-Rundung)	<b><u>33.200,00 €</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	1.458.951,69	51.097,13	1.510.048,81
Bauerneuerungsrücklage	2.144.275,49	426.674,14	2.570.949,64
Andere Ergebnisrücklage	11.136.422,99	0,00	11.136.422,99
	<b>14.739.650,17</b>	<b>477.781,27</b>	<b>15.217.421,44</b>

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

Jahresabschluss- und Prüfungskosten	24.000,00 €
<u>Urlaubsansprüche</u>	<u>33.000,00 €</u>
	57.000,00 €

## Anhang des Jahresabschlusses 2017

### D. Sonstige Angaben

1. Zum 30.11.2017 schied das geschäftsführende Vorstandsmitglied Siegfried Dziemballa aus Altersgründen aus. Mit Wirkung zum 01.12.2017 wurde Marcus Droll durch den Aufsichtsrat zum geschäftsführenden Vorstandsmitglied bestellt. Der Vorsitzende des Aufsichtsrates Peter Bannert wurde zum 01.12.2017 durch den Aufsichtsrat zum nebenamtlichen Vorstand bestellt. Das ausscheidende vorsitzende Aufsichtsratsmitglied Peter Bannert wurde durch Herrn Volker Jakob zum 01.12.2017 ersetzt.
2. 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.
3. 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.
4. 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

5. Mitgliederbewegung

	Mitglieder
Anfang 2017	1.634
Zugang 2017	97
Abgang 2017	96
Ende 2017	1.635

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr verringert um: 4.057,96 €

Aus der Datenübernahme wurden Mitglieder mit doppelten Beitrittseinträgen ohne Anteile gefunden, die einen falschen Ausweis verursachten. Der Support von Aareon hat diese bereinigt, sodass nun die korrekten Werte geliefert werden.

#### D. Sonstige Angaben

6. Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes

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

7. Mitglieder des Vorstandes:

Siegfried Dziemballa (bis 30.11.2017)	(Vorsitzender)	hauptamtlich
Marcus Droll	(Vorsitzender) (ab 01.12.2017)	hauptamtlich
Peter Bannert (ab 01.12.2017)		nebenamtlich
Jörg Hug		nebenamtlich

8. Mitglieder des Aufsichtsrates:

Peter Bannert (Vorsitzender) (bis 30.11.2017)	Technischer Angestellter
Volker Jakob (Vorsitzender ab 01.12.2017)	Wagenmeister
Ralf Brandt	Wagenmeister
Jörg Kunde	Anlagen- und Maschinenführer
Christian Merschmeier	Bankkaufmann
Dieter Porbeck	Elektriker
Barbara Schroer (Stellvertretende Vorsitzende ab 01.12.2005)	Betriebsinspektorin
Ralf Urban	Landschaftsgärtner
Angelika Wozigny-Tekin	Rentnerin

58239 Schwerte, 28. Mai 2018

Der Vorstand

---

(Marcus Droll)

(Peter Bannert)

(Jörg Hug)

**Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten zum 31.12.2017 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	3.338.913,39	3.578.038,34	244.263,75	3.066.958,01	1.030.974,34	2.035.983,67	3.338.913,39	3.338.913,39 1)
			<i>Vorjahr: 266.816,58</i>	<i>3.046.156,50</i>				
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	823.557,47	843.544,14	20.600,72	802.956,75	88.929,91	714.026,84	823.557,47	823.557,47 1)
			<i>Vorjahr: 19.986,67</i>	<i>1.130.536,13</i>				
Erhaltene Anzahlungen	1.766.427,00	1.771.595,08	1.766.427,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
			<i>Vorjahr: 1.771.595,08</i>					
Verbindlichkeiten aus Vermietung	14.350,62	8.355,60	14.350,62	0,00	0,00	0,00	0,00	
			<i>Vorjahr: 8.355,60</i>					
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	89.819,51	160.318,73	89.819,51	0,00	0,00	0,00	0,00	
			<i>Vorjahr: 160.318,73</i>					
Sonstige Verbindlichkeiten	67.697,77	21.848,93	67.697,77	0,00	0,00	0,00	0,00	
			<i>Vorjahr: 21.848,93</i>					
<b>Summe</b>	<b>6.100.765,76</b>	<b>6.469.666,96</b>	<b>2.203.159,37</b>		<b>1.119.904,25</b>	<b>2.750.010,51</b>	<b>4.162.470,86</b>	

Art der Sicherung

1) Grundpfandrecht 4.162.470,86 €

### Entwicklung des Anlagevermögens zum 31.12.2017

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten zum 01.01. €	Zugänge des Geschäftsjahres (+) €	Abgänge (-) €	Anschaffungs-/ Herstellungskosten zum 31.12. €	kumulierte Abschreibungen zum 01.01. €	Abschreibungen des Geschäftsjahres €	Änderungen der Abschreibungen im Zusammenhang mit ...	kumulierte Abschreibungen zum 31.12. €	Buchwert am 31.12.2017 €	Buchwert am 01.01.2017
							Abgängen €			
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	11.844,45	0,00	0,00	11.844,45	11.841,45	0,00	0,00	11.841,45	<b>3,00</b>	3,00
<b>Sachanlagen</b>										
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	39.314.386,04	929.309,31	0,00	40.243.695,35	20.479.605,02	858.219,82	0,00	21.337.824,84	<b>18.905.870,51</b>	18.834.781,02
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.374.369,64	0,00	0,00	1.374.369,64	980.417,12	36.178,00	0,00	1.016.595,12	<b>357.774,52</b>	393.952,52
Grundstücke ohne Bauten	219.935,91	0,00	0,00	219.935,91	0,00	0,00	0,00	0,00	<b>219.935,91</b>	219.935,91
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	64.262,87	0,00	0,00	64.262,87	0,00	0,00	0,00	0,00	<b>64.262,87</b>	64.262,87
Technische Anlagen und Maschinen	161.503,97	6.977,63	0,00	168.481,60	60.471,91	11.214,90	0,00	71.686,81	<b>96.794,79</b>	101.032,06
Betriebs- und Geschäftsausstattung	541.816,94	4.959,45	391,00	486.110,36	439.915,80	31.630,45	60.275,03	411.271,22	<b>74.839,14</b>	101.901,14
Bauvorbereitungskosten	227.537,40	137.729,73	0,00	365.267,13	58.600,30	0,00	0,00	58.600,30	<b>306.666,83</b>	168.937,10
<b>Summe Sachanlagen</b>	41.903.812,77	1.078.976,12	391,00	42.922.122,86	22.019.010,15	937.243,17	60.275,03	22.895.978,29	<b>20.026.144,57</b>	19.884.802,62
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	41.915.657,22	1.078.976,12	391,00	42.933.967,31	22.030.851,60	937.243,17	60.275,03	22.907.819,74	<b>20.026.147,57</b>	19.884.805,62