



Jahresabschluss 2018

	Seite(n)
> Bilanz	3 - 4
> Gewinn- und Verlustrechnung	5
> Erläuterungen zum Jahresabschluss	
- Aktiva	6 - 8
- Passiva	9 - 11
- GuV	12 - 14
> Anhang des Jahresabschlusses	15 - 20
> Verbindlichkeitspiegel	21
> Anlagenspiegel	22

Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2018

Bilanz 01.01. - 31.12.2018

Aktiva	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände	3,00	3,00	3,00
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	19.718.088,74		18.905.870,51
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	638.627,01		357.774,52
Grundstücke ohne Bauten	149.386,87		219.935,91
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	64.262,87		64.262,87
Technische Anlagen und Maschinen	79.367,06		96.794,79
Betriebs- und Geschäftsausstattung	78.608,14		74.839,14
Anlagen im Bau	1.046.346,72		0,00
Bauvorbereitungskosten	0,00	21.774.687,41	306.666,83
Finanzanlagen	800,00	800,00	0,00
Anlagevermögen insgesamt :		21.775.490,41	20.026.147,57
Umlaufvermögen			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Unfertige Leistungen	1.594.741,08		1.611.729,89
Andere Vorräte	17.054,01	1.611.795,09	15.836,43
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	20.071,55		32.148,91
Sonstige Vermögensgegenstände	234.925,86	254.997,41	24.221,42
<i>davon aus Vorsteuern</i>	<i>(187.035,32)</i>		<i>(316,91)</i>
Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	2.571.784,15	2.571.784,15	1.051.128,95
Umlaufvermögen insgesamt :		4.438.576,65	2.735.065,60
Rechnungsabgrenzungsposten		2.338,27	297.486,50
Bilanzsumme		26.216.405,33	23.058.699,67

Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2018

Bilanz 01.01. - 31.12.2018

Passiva	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	
Eigenkapital			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	45.000,00		49.500,00
der verbleibenden Mitglieder	822.500,00	867.500,00	822.500,00
<i>Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile</i>		(2.000,00)	(5.500,00)
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	1.693.931,87		1.510.058,82
<i>davon für das Geschäftsjahr eingestellt</i>	183.873,05		51.107,13
Bauerneuerungsrücklage	4.192.857,05		2.571.039,63
<i>davon für das Geschäftsjahr eingestellt</i>	1.621.817,42		426.764,14
Andere Ergebnisrücklagen	11.136.422,99	17.023.211,91	11.136.422,99
		(1.805.690,47)	(477.871,27)
Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss	1.838.730,47		511.071,27
Einstellung in Ergebnisrücklagen	1.805.690,47		477.871,27
Bilanzgewinn		33.040,00	33.200,00
Eigenkapital insgesamt :		17.923.751,91	16.122.721,44
Rückstellungen			
Rückstellungen für Pensionen	765.809,00		778.082,00
Sonstige Rückstellungen	48.000,00	813.809,00	57.000,00
Rückstellungen insgesamt :		813.809,00	835.082,00
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	4.583.649,64		3.338.913,39
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	802.956,75		823.557,47
Erhaltene Anzahlungen	1.746.703,25		1.766.427,00
Verbindlichkeiten aus Vermietung	13.163,96		14.350,62
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	312.028,57		89.819,51
Sonstige Verbindlichkeiten	20.211,78	7.478.713,95	67.697,77
<i>davon aus Steuern</i>		(12.200,54)	(11.662,38)
<i>davon im Rahmen der sozialen Sicherheit</i>		(1.704,55)	(6.039,98)
Verbindlichkeiten insgesamt :		7.478.713,95	6.100.765,76
Rechnungsabgrenzungsposten		130,47	130,47
Bilanzsumme		26.216.405,33	23.058.699,67

Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2017

Bilanz 01.01. - 31.12.2018

Gewinn- und Verlustrechnung 2018

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Umsatzerlöse			
aus der Hausbewirtschaftung	6.465.682,26		6.455.835,96
aus Lieferungen und Leistungen	10.260,31	6.475.942,57	0,00
Veränderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		-16.988,81	-8.445,10
Andere aktivierte Eigenleistungen		96.624,65	110.883,13
Sonstige betriebliche Erträge		1.116.035,96	119.082,68
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	2.744.876,84	2.744.876,84	3.248.333,26
Personalaufwand			
Löhne und Gehälter	895.852,89		998.759,17
soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	227.767,94	1.123.620,83	304.773,42
<i>davon für Altersversorgung</i>	<i>(37.746,83)</i>		<i>(89.223,59)</i>
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	1.225.113,09	1.225.113,09	937.243,17
Sonstige betriebliche Aufwendungen		393.250,28	356.367,50
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		5,80	7,88
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		174.048,32	158.015,34
<i>davon aus Aufzinsung von Rückstellungen</i>		<i>(66.570,00)</i>	<i>(53.245,00)</i>
Ergebnis nach Steuern		2.010.710,81	673.872,69
Sonstige Steuern		171.980,34	162.801,42
Jahresüberschuss		1.838.730,47	511.071,27
Einstellung in Ergebnisrücklagen		1.805.690,47	477.871,27
Bilanzgewinn		33.040,00	33.200,00

Erläuterungen zum Jahresabschluss 2018

Bilanz - Aktiva

Anlagevermögen

Immaterielle Vermögensgegenstände

3,00 €

Der Posten weist den Erinnerungswert der erworbenen Anwendersoftware aus.

Sachanlagen

Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten

19.718.088,74 €

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

Ausgewiesen werden die Buchwerte für 383 Häuser mit 1.463 Wohnungen, 231 Garagen, 178 PKW-Einstellplätze, 1 Motorradstellplatz und 10 sonstige Verwaltungseinheiten.

Die vermietbare Wohn- und Nutzfläche beträgt 97.277,16 m².

Der Anteil des Grund und Bodens am Buchwert beträgt 4.677.522,69 €.

Die Grundstücksflächen betragen insgesamt 299.053 m², hiervon entfallen 153.733 m² auf Erbbaugrundstücke.

In 2018 wurden Fremdkosten zzgl. Kosten des Regiebetriebes und Verwaltungskosten in Höhe von 1.188.487,72 € aktiviert. Zudem wurden die Kosten für die Straßensanierung i.H.v. 484.505,53 € aktiviert. Die planmäßigen Abschreibungen betragen 877.866,12 €.

Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten

638.627,01 €

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 m².

Zum 01.01.2018 ging der Besitz durch den Ankauf des Grundstückes Am Hohenstein 10 auf die EWG. Hier sind Anschaffungskosten i.H.v. 293.697,50 € aktiviert worden.

Zudem wurde für dieses Grundstück die Kosten der Straßensanierung i.H.v. 38.277,47 € aktiviert

Die Grundstücksfläche beläuft sich auf 7.350 m², hiervon entfallen 1.064 m² auf Erbbaugrundstücke.

Die planmäßigen Abschreibungen betragen 36.114,00 €.

Grundstücke ohne Bauten

149.386,87 €

Ausgewiesen sind 1.281 m² bebauungsfähige Grundstücksflächen und 7.442 m² nicht bebauungsfähige Grundstücksflächen.

In 2018 wurde das Grundstück "kleine Märkische Str. 2" verkauft (4.732 m²).

Erläuterungen zum Jahresabschluss 2018

Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter 64.262,87 €

Der Ausweis betrifft 2.125 m² im Wege des Erbbaurechts übertragene Grundstücke, die zu Anschaffungskosten bilanziert sind.

Technische Anlagen und Maschinen 79.367,06 €

Der Bilanzposten beinhaltet die technische Betriebsausstattung. Die planmäßigen Abschreibungen betragen 10.541,00 €.

Betriebs- und Geschäftsausstattung 78.608,14 €

Im Geschäftsjahr sind Anschaffungskosten und Umbuchungen in Höhe von 39.445,93 € zugegangen. Die geringfügigen Wirtschaftsgüter werden seit 2008 als Pool aktiviert. Die planmäßigen Abschreibungen im Geschäftsjahr belaufen sich auf 34.305,03 €.

Anlagen im Bau 1.046.346,72 €

im Geschäftsjahr wurden die die Bauvorbereitungskosten durch den Baubeginn in Anlagen im Bau umgliedert inkl dem Grundstück Lichtendorfer Str. 5.

Bauvorbereitungskosten - €

Aus dem Verkauf der "kleinen Märkische Str. 2" sind Bauvorbereitungskosten in Höhe von 266.286,94 € abgegangen.

Finanzanlagen 800,00 €

Dortmunder Volksbank

Umlaufvermögen

Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte

Unfertige Leistungen 1.594.741,08 €

Ausgewiesen sind die umlagefähigen und noch nicht abgerechneten Betriebskosten 2018.

Andere Vorräte 17.054,01 €

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

Erläuterungen zum Jahresabschluss 2018

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Forderungen aus Vermietung

20.071,55 €

Der Ausweis betrifft Forderungen aus rückständigen Nutzungsgebühren und Umlagenvorauszahlungen sowie aus abgerechneten Betriebskosten. Im Geschäftsjahr wurden Einzelwertberichtigungen in Höhe von 8.491,33 € vorgenommen.

Sonstige Vermögensgegenstände

234.842,54 €

Die sonstigen Vermögensgegenstände setzen sich zusammen aus

- Forderungen an Finanzamt (Vorsteuern)	187.035,32 €
- Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	32.686,13 €
- Forderungen gegenüb. Mitglieder	5.594,28 €
- sonstige Forderungen	9.610,13 €
	<u>234.925,86 €</u>

Flüssige Mittel

Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten

2.571.784,15 €

Barvermögen, Guthaben gegenüber Kreditinstituten

- Davon entfallen auf

Kassenbestand	1.172,75 €
Guthaben auf lfd. Konten	2.491.337,64 €
Guthaben auf Termingeldkonten	79.273,76 €
	<u>2.571.784,15 €</u>

Rechnungsabgrenzungsposten

2.338,27 €

Der Ausweis betrifft im Voraus bezahlte Rechnung.

Erläuterungen zum Jahresabschluss 2018

Bilanz - Passiva

Eigenkapital

Geschäftsguthaben der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder 45.000,00 €

91 Abgänge mit 90 Anteilen zum 31.12.2018 durch Kündigung, Todesfälle im Geschäftsjahr, Tod in früheren Jahren, Ausschlüsse und durch Übertragung.

Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder 822.500,00 €

89 Zugänge im Geschäftsjahr 2018 mit 90 Anteilen und 6 Übertragungen.

Ergebnisrücklagen

Gesetzliche Rücklage 1.693.931,87 €

Einstellung aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres: 183.873,05 €
Rücklagendotierung gemäß § 40 (2) der Satzung.

Bauerneuerungsrücklage 4.192.857,05 €

Einstellung aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres: 1.621.817,42 €
Rücklagendotierung gemäß § 40 (3) der Satzung.

Andere Ergebnisrücklagen 11.136.422,99 €

Rücklagendotierung gemäß § 40 (3) der Satzung.

Bilanzgewinn 33.040,00 €

Vorschlag von Aufsichtsrat und Vorstand an die am 17.06.2019 stattfindende Mitgliederversammlung zur Ausschüttung einer Dividende von 4,00 % auf das dividenden berechnete Geschäftsguthaben nach dem Stand vom 01.01.2018.

Erläuterungen zum Jahresabschluss 2018

Rückstellungen

Rückstellungen für Pensionen

765.809,00 €

Ausweis der Teilwerte der unverfallbaren Anwartschaften auf der Grundlage eines versicherungsmathematischen Gutachtens gemäß BilMoG.
Die Auszahlungen an Versorgungsberechtigte betragen 15.923,00 €.
Im Geschäftsjahr wurden 66.570,00 € zugeführt, davon entfallen 66.570,00 € Zinsaufwand für den in der Zukunft liegenden Erfüllungsbetrag.

Sonstige Rückstellungen

48.000,00 €

Ausgewiesen werden die voraussichtlichen Kosten für die gesetzliche Prüfung des Jahresabschlusses 2018, der Geldwert, der zum Ende des Geschäftsjahres bestehenden Resturlaubsansprüche von Mitarbeitern und Vorstand.

Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten

4.583.649,64 €

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

Planmäßige Tilgungen beliefen sich auf 244.263,75 €.
Im Berichtsjahr wurde für die Finanzierung des Projektes "Carlos im Kreinberg" zwei Darlehen in Höhe von insgesamt 1.489.000,00 valutiert.

Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern

802.956,75 €

Der Bilanzposten zeigt Darlehen von Versicherungsunternehmen.
Planmäßige Tilgungen beliefen sich auf 20.600,72 €.

Erläuterungen zum Jahresabschluss 2018

Erhaltene Anzahlungen 1.746.703,25 €

Vorauszahlungen der Mitglieder auf die Betriebskosten des Jahres 2018 und

Verbindlichkeiten aus Vermietung 13.163,96 €

Ausgewiesen sind vorausgezahlte und überzahlte Nutzungsgebühren und Umlagen.

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen 312.028,57 €

Der Posten setzt sich zusammen aus

- Verbindlichkeiten aus Instandhaltungs- und Modernisierungskosten	161.140,38 €
- Verbindlichkeiten aus Betriebskosten	60.237,66 €
- Verbindlichkeiten aus Verwaltungskosten (Beiträge, Bürokosten)	87.993,73 €
- Einbehaltene Sicherheiten (Garantieeinbehalte)	2.656,80 €
	<u><u>312.028,57 €</u></u>

Sonstige Verbindlichkeiten 20.211,78 €

Im Einzelnen sind enthalten:

- Abzuführende Sozialversicherungsbeiträge an Krankenkassen	1.704,55 €
- Abzuführende Lohn-, Kirchen- u. Umsatzsteuern	12.200,54 €
- Noch nicht abgehobenes Auseinandersetzungs-guthaben und Dividende	2.498,11 €
- Sonstige	3.808,58 €
	<u><u>20.211,78 €</u></u>

Rechnungsabgrenzungsposten 130,47 €

Ausgewiesen sind vorausgezahlte Erbbauzinsen für 2018

Erläuterungen zum Jahresabschluss 2018

Gewinn- und Verlustrechnung

Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung

Nutzungsgebühren für Mietwohnungen, Gewerbeeinheiten, Garagen und PKW-Stellplätze, abzüglich Erlösschmälerungen	4.852.097,20 €
Andere Umsätze aus der Hausbewirtschaftung (Mietträge aus der Gästewohnung)	1.923,37 €
Abgerechnete Betriebskosten des Geschäftsjahres 2017	<u>1.611.661,69 €</u>
	<u><u>6.465.682,26 €</u></u>

UE aus Lieferungen und Leistungen

Zuschüsse, Gestattungsgebühren, Erlöse aus Leistungen des Regiebetriebes, Erträge aus unbeb. Grundstücken, Erbbauzinsen	<u>10.260,31 €</u>
--	--------------------

Veränderung des Bestandes an unfertigen Leistungen

Veränderung der im Geschäftsjahr angefallenen umlagefähigen noch nicht abgerechneten Heiz- und Betriebskosten im Vergleich zum Vorjahr	- <u>16.988,81 €</u>
---	----------------------

Andere aktivierte Eigenleistungen

Personal- und Verwaltungskosten für die Durchführung von Modernisierungs- und Umbaumaßnahmen	<u>96.624,65 €</u>
---	--------------------

Sonstige betriebliche Erträge

Ertrag aus Abgang Anlagevermögen	958.530,96 €
Erträge aus Zuschreibungen	783,00 €
Versicherungsentschädigungen	63.728,08 €
Stadtwerke Schwerte - Bonus Ruhrpower -	24.840,00 €
Eintrittsgelder	1.700,00 €
Erträge aus Mahngebühren	1.053,00 €
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	64.721,74 €
Sonstiges	<u>679,18 €</u>
	<u><u>1.116.035,96 €</u></u>

Erläuterungen zum Jahresabschluss 2018

Gewinn- und Verlustrechnung

Aufwendungen für Hausbewirtschaftung

Betriebskosten

Wasserversorgung	220.267,65
Entwässerung	453.448,79
Beheizung	257.817,43
Straßenreinigung und Winterdienst (Stadt Schwerte)	26.970,52
Müllabfuhr	240.043,14
Hausreinigung	32.610,41
Ungezieferbekämpfung	1.685,07
Gartenpflege	44.915,94
Beleuchtung	38.329,98
Schornsteinreinigung	39.258,27
Versicherungen	95.854,69
Feuerstättenschau	1.388,88
Breitbandkabelnetz	70.626,10
Brandschutzservice	3.238,32
Andere Betriebskosten	3.745,61
	<u>1.530.200,80 €</u>

Instandhaltungskosten

Laufende Instandhaltung	881.346,64 €
Arbeitsplan 2018	106.868,41 €
Wohnungsmodernisierungen	<u>87.329,47 €</u>
	<u>1.075.544,52 €</u>

Andere Aufwendungen der Hausbewirtschaftung

Erbbauzinsen	122.564,94 €
Vertriebskosten und übrige Aufwendungen	2.270,52 €
Übrige Kosten der Hausbewirtschaftung	<u>14.296,06 €</u>
	<u>139.131,52 €</u>

Aufwendungen für Hausbewirtschaftung insgesamt

2.744.876,84 €

Personalaufwand

Löhne und Gehälter	895.852,89 €
Soziale Abgaben	190.021,11 €
Aufwendungen für Altersversorgung	<u>37.746,83 €</u>
	<u><u>1.123.620,83 €</u></u>

Erläuterungen zum Jahresabschluss 2017

Gewinn- und Verlustrechnung

Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen

Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	877.866,12 €
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	36.114,00 €
Technische Anlagen und Maschinen	10.541,00 €
Betriebs- und Geschäftsausstattung	34.305,03 €
Bauvorbereitungskosten	266.286,94 €
	<u>1.225.113,09 €</u>

Sonstige betriebliche Aufwendungen

Sächliche Verwaltungsaufwendungen	361.186,68 €
Freiwillige soziale Aufwendungen	432,23 €
Afa Mietforderungen	14.979,62 €
Aufwendungen für unbebaute Grundstücke	8.637,43 €
Spenden	3.132,53 €
Übrige Aufwendungen	4.881,79 €
	<u>393.250,28 €</u>

Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge

Zinserträge aus Guthaben auf Termingeldkonten, Sparkonten u.a.	<u>5,80 €</u>
--	---------------

Zinsen und ähnliche Aufwendungen

Zinsen für Finanzierungsmittel des Anlagevermögens	107.478,32 €
Aufzinsung Pensionsrückstellung (BilMoG)	66.570,00 €
	<u>174.048,32 €</u>

Ergebnis nach Steuern

2.010.710,81 €

Sonstige Steuern

Grundsteuer für bebauten und unbebauten Grundbesitz	170.678,34 €
Kfz-Steuer für Fahrzeuge des Geschäftsbetriebes	1.302,00 €
	<u>171.980,34 €</u>

Jahresüberschuss

1.838.730,47 €

Einstellung in Ergebnisrücklagen

1.805.690,47 €

Bilanzgewinn

33.040,00 €

Anhang des Jahresabschlusses 2018

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 2018 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 31.12.2018 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 der geplanten Umbaumaßnahme „Carlos im Kreinberg“ Lichtendorfer Str. 5.

Finanzanlagen

Andere Finanzanlagen sind mit dem Nominalbetrag angesetzt.

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 31.12.2018 der von der Deutschen Bundesbank ermittelte und nach Maßgabe der Rückstellungsabzinsungsverordnung (RückAbsinsV) bekannt gegebene durchschnittliche Marktzinssatz der vergangenen 10 Jahre in Höhe von 3,21 % 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 90.186,00 € (§ 253 Abs. 6 HGB). Der Zinssatz für die Ermittlung der Unterschiedsbetrages nach § 253 Absatz 6 HGB beträgt 2,32 %.

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 2018

C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

1. Die Entwicklung des Anlagevermögens ist dem als Anlage beigefügten Anlagenspiegel zu entnehmen.
2. In der Position „Unfertige Leistungen“ sind 1.594.741,08 € (Vorjahr: 1.611.729,89 €) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.
3. Die Forderungen aus Vermietung enthalten 2.422,10 € mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr.
4. In der Position „Sonstige Vermögensgegenstände“ sind keine Beträge größeren Umfangs enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.
- 4a. 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.
5. Vorschlag zur Verteilung des Bilanzgewinnes 2018

Aufsichtsrat und Vorstand haben beschlossen, der Mitgliederversammlung folgenden Vorschlag zur Verteilung des Bilanzgewinnes 2018 zu unterbreiten:
Ausschüttung einer Bruttodividende von 4,00 % auf dividendenberechtigten Geschäftsguthaben nach dem Stand vom 01.01.2018:

Dividendenberechtigte Geschäftsguthaben am 01.01.2018	826.000,00 €
Dividende in Prozenten	4,00%
Auszuschüttende Bruttodividende (Euro-Cent-Rundung)	<u>33.040,00 €</u>

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.

6. Rücklagenpiegel

	Bestand am Ende des Vorjahres €	Einstellung im Geschäftsjahr aus Ergebnisrücklagen €	Bestand Ende des Geschäftsjahres €
Gesetzliche Rücklage	1.510.058,81	183.783,05	1.693.931,87
Bauerneuerungsrücklage	2.571.039,64	1.621.817,42	4.192.857,05
Andere Ergebnisrücklage	11.136.422,99	0,00	11.136.422,99
	<u>15.217.521,44</u>	<u>1.805.690,47</u>	<u>17.023.211,91</u>

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

Jahresabschluss- und Prüfungskosten	23.000,00 €
Urlaubsansprüche	<u>25.000,00 €</u>
	48.000,00 €

Anhang des Jahresabschlusses 2018

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 2018	1.635
Zugang 2018	89
Abgang 2018	91
Ende 2018	1.633

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder hat sich im Geschäftsjahr nicht verändert.

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:

Marcus Droll	(Vorsitzender)	hauptamtlich
Peter Bannert		nebenamtlich
Jörg Hug		nebenamtlich

7. Mitglieder des Aufsichtsrates:

Volker Jakob (Vorsitzender)		Wagenmeister
Thomas Bodenstein (ab 18.06.2018)		Montageleiter
Ralf Brandt		Wagenmeister
Jörg Kunde		Anlagen- und Maschinenführer
Christian Merschmeier (stellv. Vorsitzender)		Bankkaufmann
Martina Nisipeanu (ab 18.06.2018)		Industriekauffrau
Dieter Porbeck		Elektriker
André Schulte (ab 18.06.2018)		Betriebsleiter
Ralf Urban		Landschaftsgärtner
Barbara Schroer (bis 18.06.2018)		Betriebsinspektorin
Angelika Wozigny-Tekin (bis 18.06.2018)		Rentnerin

58239 Schwerte, 27. Mai 2019

Der Vorstand

(Marcus Droll)

(Peter Bannert)

(Jörg Hug)

Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten zum 31.12.2018 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	4.583.649,64	3.338.913,39	347.207,42	4.236.442,22	1.426.610,18	2.809.832,04	4.583.649,64	GPR
			<i>Vorjahr:</i> 244.263,75	<i>3.066.958,01</i>	<i>1.030.974,34</i>	<i>2.035.983,67</i>		
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	802.956,75	823.557,47	21.233,69	781.723,06	91.662,21	690.060,85	802.956,75	GPR
			<i>Vorjahr:</i> 20.600,72	<i>802.956,75</i>	<i>88.929,91</i>	<i>714.026,84</i>		
Erhaltene Anzahlungen	1.746.703,25	1.766.427,00	1.746.703,25	0,00	0,00	0,00	0,00	
			<i>Vorjahr:</i> 1.766.427,00					
Verbindlichkeiten aus Vermietung	13.163,96	14.350,62	13.163,96	0,00	0,00	0,00	0,00	
			<i>Vorjahr:</i> 14.350,62					
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	312.028,57	89.819,51	312.028,57	0,00	0,00	0,00	0,00	
			<i>Vorjahr:</i> 89.819,51					
Sonstige Verbindlichkeiten	20.211,78	67.697,77	20.211,78	0,00	0,00	0,00	0,00	
			<i>Vorjahr:</i> 67.697,77					
Summe	7.478.713,95	6.100.765,76	2.460.548,67	5.018.165,28	1.518.272,39	3.499.892,89	5.386.606,39	

Entwicklung des Anlagevermögens zum 31.12.2018

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten zum 01.01. €	Zugänge des Geschäftsjahres (+) €	Abgänge (-) €	Um- buchungen (+/-) €	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 31.12.2018 €	Buchwert am 01.01.2018
								Abgängen (+/-) €	Umbuchungen (+/-) €			
Immaterielle Vermögensgegenstände	11.844,45	0,00	0,00	0,00	11.844,45	11.841,45	0,00		0,00	11.841,45	3,00	3,00
Sachanlagen												
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	40.243.695,35	1.690.084,35	0,00	0,00	41.933.779,70	21.337.824,84	877.866,12		0,00	22.215.690,96	19.718.088,74	18.905.870,51
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.374.369,64	332.244,97	0,00	-15.278,48	1.691.336,13	1.016.595,12	36.114,00		0,00	1.052.709,12	638.627,01	357.774,52
Grundstücke ohne Bauten	219.935,91	0,00	70.549,04	0,00	149.386,87	0,00	0,00		0,00	0,00	149.386,87	219.935,91
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	64.262,87	0,00	0,00	0,00	64.262,87	0,00	0,00		0,00	0,00	64.262,87	64.262,87
Technische Anlagen und Maschinen	168.481,60	0,00	0,00	-6.886,73	161.503,97	71.686,81	10.541,00		-90,90	82.227,81	79.367,06	96.794,79
Betriebs- und Geschäftsausstattung	486.110,36	31.187,30	0,00	6.886,73	524.275,29	411.271,22	34.305,03		90,90	445.576,25	78.608,14	74.839,14
Anlagen im Bau	0,00	990.688,35	0,00	55.658,37	1.046.346,72	0,00	0,00		0,00	0,00	1.046.346,72	0,00
Bauvorbereitungskosten	365.267,13	0,00	266.286,94	-40.379,89	58.600,30	58.600,30	0,00		-58.600,30	0,00	58.600,30	306.666,83
Summe Sachanlagen	42.922.122,86	3.044.204,97	336.835,98	0,00	45.629.491,85	22.895.978,29	958.826,15		-58.600,30	23.796.204,14	21.833.287,71	20.026.144,57
Finanzanlagen												
Andere Finanzanlagen	0,00	800,00	0,00		800,00	0,00	0,00			0,00	800,00	0,00
Anlagevermögen insgesamt	42.933.967,31	3.045.004,97	336.835,98	0,00	45.642.136,30	22.907.819,74	958.826,15		-58.600,30	23.808.045,59	21.834.090,71	20.026.147,57