

Vereinigte Baugenossenschaft eG  
Quellenweg 1  
42553 Velbert

gegründet am 25. März 1899

Genossenschaftsregister Nr. 262

Amtsgericht Wuppertal

## **JAHRESABSCHLUSS**

für das Geschäftsjahr 2018

**Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2018**

	Geschäftsjahr	Vorjahr
	€	€
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	1.414.096,96	1.462.774,55
Erhöhung/Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen	150.797,19	101.194,96
Andere aktivierte Eigenleistungen	0,00	433,35
Sonstige betriebliche Erträge	36.908,75	22.476,45
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	<u>944.408,85</u>	<u>685.433,00</u>
<b>Rohergebnis</b>	657.394,05	901.446,31
Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	111.333,60	204.307,94
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	<u>23.304,90</u>	22.021,71
davon für Altersversorgung	134.638,50	
€ 947,00 (Vorjahr: € 947,00)		
Abschreibungen auf Sachanlagen	271.488,87	271.652,66
Sonstige betriebliche Aufwendungen	76.841,75	51.733,23
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	6.756,00	6.756,00
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	32.636,79	40.179,84
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	<u>0,00</u>	<u>59,46</u>
<b>Ergebnis nach Steuern</b>	148.544,14	318.247,47
Sonstige Steuern	<u>55.160,53</u>	<u>55.160,53</u>
<b>Jahresüberschuss</b>	93.383,61	263.086,94
Einstellungen in Ergebnismrücklagen	67.661,61	236.410,94
<b>Bilanzgewinn</b>	<u><u>25.722,00</u></u>	<u><u>26.676,00</u></u>

**Bilanz zum 31. Dezember 2018**
**Aktivseite**

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
<b>Anlagevermögen</b>			
<b>Sachanlagen</b>			
Grundstücke mit Wohnbauten	5.563.929,37		5.831.830,24
Grundstücke ohne Bauten	5.102,07		5.102,07
Betriebs- und Geschäftsausstattung	7.592,14		5.590,48
Bauvorbereitungskosten	<u>16.673,16</u>	5.593.296,74	0,00
<b>Umlaufvermögen</b>			
Unfertige Leistungen	360.860,37		210.063,18
Andere Vorräte	<u>10.322,36</u>	371.182,73	6.674,70
<b>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
Forderungen aus Vermietung	12.365,65		9.458,75
Sonstige Vermögensgegenstände	<u>15.014,73</u>	27.380,38	7.320,89
<b>Flüssige Mittel</b>			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		1.582.471,69	1.470.662,94
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>		25.050,41	22.639,00
<b>Bilanzsumme</b>		<u><u>7.599.381,95</u></u>	<u><u>7.569.342,25</u></u>

**Passivseite**

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
<b>Eigenkapital</b>			
<b>Geschäftsguthaben</b>			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	26.100,00		49.050,00
der verbleibenden Mitglieder	<u>631.650,00</u>	657.750,00	643.050,00
<b>Ergebnisrücklagen</b>			
Gesetzliche Rücklage	642.539,00		633.200,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: € 9.339,00 (Vorjahr: € 26.400,00)			
Bauerneuerungsrücklage	3.227.462,50		3.227.462,50
Andere Ergebnisrücklagen für das Geschäftsjahr eingestellt: € 58.322,61 (Vorjahr: € 210.010,94) aus dem Bilanzgewinn des Vorjahres zugeführt: € 0,00 (Vorjahr: € 26.544,00)	<u>681.345,14</u>	4.551.346,64	623.022,53
<b>Bilanzgewinn</b>			
Jahresüberschuß	93.383,61		263.086,94
Entnahme aus Ergebnisrücklagen	0,00		0,00
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	<u>67.661,61</u>	25.722,00	236.410,94
<b>Eigenkapital insgesamt</b>		5.234.818,64	5.202.461,03
<b>Rückstellungen</b>			
Steuerrückstellungen	12.061,36		22.210,58
Sonstige Rückstellungen	<u>34.430,00</u>	46.491,36	30.240,77
<b>Verbindlichkeiten</b>			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.843.336,42		2.024.639,83
Erhaltene Anzahlungen	428.321,90		251.064,90
Verbindlichkeiten aus Vermietung	11.149,52		17.320,15
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	30.164,97		18.413,18
Sonstige Verbindlichkeiten	<u>5.099,14</u>	2.318.071,95	2.991,81
<b>Bilanzsumme</b>		<u><u>7.599.381,95</u></u>	<u><u>7.569.342,25</u></u>

Vereinigte Baugenossenschaft eG  
Quellenweg 1  
42553 Velbert

gegründet am 25. März 1899

Genossenschaftsregister Nr. 262

Amtsgericht Wuppertal

## **A N H A N G**

für das Geschäftsjahr 2018

## **A. Allgemeine Angaben**

Die Vereinigte Baugenossenschaft e.G. ist beim Amtsgericht Wuppertal unter Nummer GnR 262 eingetragen. Der vorliegende Jahresabschluss wurde gemäß §§ 242 ff und §§ 264 ff. HGB in der Fassung des Bilanzrichtlinien-Umsetzungsgesetzes aufgestellt.

Die Genossenschaft gilt nach § 267 Abs. 1 HGB als kleine Kapitalgesellschaft. Auf die Aufstellung eines Lageberichtes wurde nach § 264 Abs. 1 Satz 4 HGB verzichtet. Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung entspricht der Verordnung für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen (Formblatt VO), wobei für die Gliederung der Gewinn- und Verlustrechnung das Gesamtkostenverfahren Anwendung findet.

In der Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung ergaben sich gegenüber dem Vorjahr keine Veränderungen.

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

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

### Sachanlagevermögen

Die Bewertung des Sachanlagevermögens erfolgte zu den Anschaffungs- und Herstellungskosten abzüglich planmäßiger Abschreibungen.

Planmäßige Abschreibung:

Alle Wohnungen werden auf der Grundlage einer Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren linear abgeschrieben. Beim nachträglichen Anbau von Balkonanlagen wurde bei Restnutzungsdauern der betroffenen Gebäude von weniger als 14 Jahren die Restnutzungsdauer des gesamten Objektes auf 20 Jahre erhöht. Separat erstellte Garagen wurden auf der Grundlage einer Gesamtnutzungsdauer von 20 Jahren abgeschrieben. Die Außenanlagen wurden auf der Grundlage einer Gesamtnutzungsdauer von 10 Jahren abgeschrieben.

Einzelmodernisierungen und Erweiterungen an noch nicht vollständig abgeschrieben Gebäuden wurden entsprechend der Restnutzungsdauer des Gebäudes abgeschrieben.

Betriebs- und Geschäftsausstattung werden auf der Grundlage der betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer unter Anwendung der linearen Methode abgeschrieben. Wirtschaftsgüter mit Anschaffungskosten unter € 800,00 (geringwertige Wirtschaftsgüter) werden im Jahr des Zugangs voll abgeschrieben und als Abgang gezeigt.

## Umlaufvermögen

### Unfertige Leistungen:

Unter dieser Position werden die mit den Mietern noch nicht abgerechneten umlagefähigen Betriebskosten zum Nennwert (ohne Ausfallrisiko-Zuschlag) ausgewiesen.

### Vorräte:

Der hier ausgewiesene Bestand an Heizöl und Reparaturmaterial ist zu Anschaffungskosten nach der first in first out-Methode bewertet.

### Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Sie sind zum Nennwert bilanziert.

### Flüssige Mittel

Die Bilanzierung der Guthaben bei Kreditinstituten und der Kassenbestand erfolgten mit dem jeweiligen Nennbetrag.

### Aktive Rechnungsabgrenzungsposten

Hierunter sind Ausgaben vor dem Bilanzstichtag, die Aufwand für das kommende Geschäftsjahr darstellen.

### Sonstige Rückstellungen:

Die sonstigen Rückstellungen wurden mit dem notwendigen Erfüllungsbetrag angesetzt, der nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung erforderlich ist.

### Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten wurden mit ihrem Erfüllungsbetrag passiviert.

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

### **I. Bilanz**

1. Auf die Erstellung eines Anlagespiegels wurde verzichtet. Es wurde die größenabhängige Erleichterung nach § 288 Abs.1 Nr.1 HGB in Verbindung mit § 284 Abs. 3 HGB in Anspruch genommen.
2. Die Position „Unfertige Leistungen“ beinhaltet ausschließlich noch nicht mit den Mietern abgerechnete Betriebskosten.
3. Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr bestehen nicht.
4. Das Geschäftsguthaben wird getrennt ausgewiesen für Mitglieder, die mit Ablauf des Geschäftsjahres 2018 ausgeschieden sind und der verbleibenden Mitglieder.
5. In den „Sonstigen Rückstellungen“ sind keine wesentlichen Rückstellungen enthalten.
6. Die Aufteilung der Verbindlichkeiten nach Restlaufzeiten und deren Besicherung ergibt sich aus dem Verbindlichkeitspiegel.
7. In den Verbindlichkeiten sind keine Beträge enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.

### **II. Gewinn- und Verlustrechnung**

1. Periodenfremde Erträge und Aufwendungen

Im Geschäftsjahr 2018 fielen keine periodenfremden Erträge und Aufwendungen an, die von wesentlicher Bedeutung waren.

Die Fristigkeit der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte stellen sich wie folgt dar:							2018	
		Restlaufzeiten						
Verbindlichkeiten	Insgesamt EURO	bis zu 1 Jahr	(Vorjahr)	mehr als 1 Jahr	davon 1 bis 5 Jahre	davon mehr als 5 Jahre	*Art der Sicherung	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.843.336,42	160.859,19	(187.349,81)	1.682.477,23	557.583,83	1.124.893,40	GPR *	1.710.309,98 133.026,44 PR **
Erhaltene Anzahlungen	428.321,90	428.321,90	(251.064,90)	-,-	-,-	-,-		-,-
Verbindlichkeiten aus Vermietung	11.149,52	11.149,52	(17.320,15)	-,-	-,-	-,-		-,-
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	30.164,97	30.164,97	(18.413,18)	-,-	-,-	-,-		-,-
Sonstige Verbindlichkeiten	5.099,14	5.099,14	(2.991,81)	-,-	-,-	-,-		-,-
	2.318.071,95	635.594,72	(477.139,85)	1.682.477,23	557.583,83	1.124.893,40	GPR *	1.710.309,98 133.026,44 PR **
* GPR = Grundpfandrecht								
** PR = Pfandrecht Festgeld National-Bank AG								



## Sonstige Angaben

1. Es bestehen keine Haftungsverhältnisse im Sinne von §§ 251, 268 Abs. 7 HGB.
2. Unterlassene und zukünftige große Bauinstandhaltungen, die nicht aus dem Ergebnis oder branchenüblichen Fremdfinanzierungen zu decken sind, sind nicht gegeben.
3. Die Genossenschaft besitzt keine Kapitalanteile an anderen Unternehmen.
4. Mitgliederbewegung

Anfang 2018	371 Mitglieder
Zugang 2018	12 Mitglieder
Übertragung 2018	5 Mitglieder
Abgang 2018	22 Mitglieder
Ende 2018	366 Mitglieder

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Laufe des Geschäftsjahres 2018 um 9.600,00 € vermindert.

Die Haftsumme hat sich im Berichtsjahr ebenfalls um 9.600,00 € vermindert. Der Gesamtbetrag der Haftsumme beläuft sich auf 631.650,00 €.

5. Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:

Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft  
Rheinland Westfalen e.V.  
Goltsteinstraße 29  
40211 Düsseldorf

6. Im Jahresdurchschnitt beschäftigte die Genossenschaft drei Mitarbeiter.

7. Mitglieder des Vorstandes:

Jörg Roßdeutscher	Technischer Angestellter
Hans-Werner Mundt	Rentner
Marco Hardt	Richter
Tobias Fröhmelt	Geschäftsführer

8. Mitglieder des Aufsichtsrates:

Ralf Seipenbusch – Vorsitzender -	Steuerberater
Wolfgang Franz	Oberstudienrat
Philipp Rohde	Finanzbeamter
Steffi Draeger	Industriekauffrau
Herr Jörg Senger	Architekt

9. Gewinnverwendungsvorschlag:

Das Geschäftsjahr schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 93.383,61 €. Vorstand und Aufsichtsrat haben auf der Grundlage der Satzungsregelungen beschlossen, ein Betrag von 9.339,00 € im Rahmen der Vorwegzuweisung in die gesetzliche Ergebnisrücklage einzustellen und einen Betrag in Höhe von 58.322,61 € in die anderen Ergebnisrücklagen einzustellen. Der Mitgliederversammlung wird die Feststellung des Jahresabschlusses unter Billigung der Vorwegzuweisungen vorgeschlagen. Es wird vorgeschlagen, den sich ergebenden Bilanzgewinn in Höhe von 25.722,00 € wie folgt zu verwenden: Auszahlung einer 4 % igen Dividende aus dem Geschäftsguthaben zum Stand 01.01.2018 in Höhe von 643.050,00 €. Auszahlung erfolgt bis zum 31.12.2019.