

Anhang

A. Allgemeine Angaben

Die Genossenschaft firmiert unter dem Namen „Wohnungsgenossenschaft am Vorgebirgspark eG“. Sie hat ihren Sitz in Köln und ist im Genossenschaftsregister 669 beim Amtsgericht Köln eingetragen.

Der Jahresabschluss wurde nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuchs aufgestellt. 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.

B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die Immateriellen Vermögensgegenstände sind zu den Anschaffungskosten abzüglich zeitanteiliger linearer Abschreibung von 20 % bewertet.

Das Sachanlagevermögen wird zu den Anschaffungs- oder Herstellungskosten abzüglich vorgenommener Abschreibungen bewertet, wobei wohnwertverbessernde Maßnahmen bei Wohngebäuden nach § 255 HGB aktiviert werden. Die hierbei erbrachten Eigenleistungen werden zu den Vollkosten angesetzt. Fremdkapitalkosten werden nicht aktiviert.

Die planmäßigen Abschreibungen auf die Gebäudewerte des Alt- und Neubaubestandes sind auf die Restnutzungsdauer (RND) abgestellt. Bei den Altbauten beträgt die Gesamtnutzungsdauer 90 Jahre, bei den Neubauten 80 Jahre. Die separat erfassten Garagen werden linear mit 5 %, die Tiefgarage Raumerstr. mit 2 % abgeschrieben. Die Gegenstände der Betriebs- und Geschäftsausstattung werden jährlich mit 20 %, geringwertige Wirtschaftsgüter bis EUR 150,00 (netto) Anschaffungskosten in voller Höhe abgeschrieben.

In der Position Finanzanlagen ist unsere Mitgliedschaft bei der Volksbank Köln Bonn eG mit 200 Geschäftsanteilen dargestellt.

Unter unfertige Leistungen sind die noch nicht abgerechneten umlagefähigen Betriebs-, Wasser-, Heiz- und Aufzugskosten ohne auf Leerstände entfallende Teilbeträge und der Bestand an Elektrodurchlauferhitzern ausgewiesen.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände sind zu den Nominalwerten angesetzt. Ausfallrisiken am Bilanzstichtag sind berücksichtigt.

Passivierungspflichtige Rückstellungen nach § 249 HGB für in der Höhe ungewisse Verbindlichkeiten sind nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung bemessen. Die Pensionsrückstellungen sind gemäß § 253 HGB aufgrund eines versicherungsmathematischen Gutachtens nach der aus der internationalen Rechnungslegung bekannten Projected Unit Credit Method, der Anwartschaftsbarwertmethode, und den Richttafeln 2018 G von Prof. Dr. Heubeck mit einem Abzinsungssatz von 2,75 % (Marktzinssatz aus den vergangenen zehn Geschäftsjahren) bei einer angenommenen Restlaufzeit von 15 Jahren sowie einem Gehaltstrend von 2,00 % und Rentenanpassungen von 1,50 % gebildet worden. Bei analoger Berücksichtigung des Marktzinssatzes aus den vergangenen sieben Geschäftsjahren in Höhe von 2,00 % ergibt sich ein Unterschiedsbetrag von 145.384 EUR, der einer Ausschüttungssperre unterliegt.

Sonstige Rückstellungen wurden in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrags angesetzt. Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr sind nicht gebildet worden.

Die Verbindlichkeiten sind mit ihrem Erfüllungsbetrag passiviert.

Bei den passiven Rechnungsabgrenzungsposten handelt es sich um vorausgezahlte Erträge für ein erteiltes Wegerecht für die Tiefgarage Böckingstraße, welche in 80 Jahren rätierlich aufgelöst werden.

C. Erläuterungen zur Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung

1. Bilanz

Die Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens ist im folgenden Anlagenspiegel (Ausweis nach der sog. „Bruttomethode“) dargestellt:

	AK/HK					
	01.01. EUR	Zugänge EUR	Abgänge EUR	Umbuchungen EUR	Zuschreibungen EUR	31.12. EUR
Immaterielle Vermögensgegenstände						
entgeltlich erworbene Lizenzen	14.423,27	7.681,45	0,00	0,00	0,00	22.104,72
Grundstücke mit Wohnbauten	45.280.399,61	1.016.040,51	399.089,03	0,00	0,00	45.897.351,09
Grundstücke mit anderen Bauten	507.610,57	0,00	0,00	0,00	0,00	507.610,57
Grundstücke ohne Bauten	14.945,06	0,00	0,00	0,00	0,00	14.945,06
Betriebs- und Geschäftsausstattung	153.282,22	8.099,84	39.633,95	0,00	0,00	121.748,11
Anlagen im Bau	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Bauvorbereitungskosten	247.935,90	772.861,32	0,00	0,00	0,00	1.020.797,22
Sachanlagen	46.204.173,36	1.797.001,67	438.722,98	0,00	0,00	47.562.452,05
andere Finanzanlagen	5.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	5.000,00
Anlagevermögen insgesamt	46.223.596,63	1.804.683,12	438.722,98	0,00	0,00	47.589.556,77

	kumulierte Abschreibungen						Buchwert 31.12.20	Buchwert 31.12.19
	01.01. EUR	Zugänge des Geschäfts- jahres EUR	Änderungen im Zusammen- hang mit Abgängen EUR	Änderungen im Zusammen- hang mit Umbuchungen EUR	Änderungen im Zusammen- hang mit Zuschreibungen EUR	31.12. EUR		
Immaterielle Vermögensgegenstände								
entgeltlich erworbene Lizenzen	14.092,88	1.024,21	0,00	0,00	0,00	15.117,09	6.987,63	330,39
Grundstücke mit Wohnbauten	17.162.726,67	753.216,59	0,00	0,00	0,00	17.915.943,26	27.981.407,83	28.117.672,94
Grundstücke mit anderen Bauten	464.466,23	0,00	0,00	0,00	0,00	464.466,23	43.144,34	43.144,34
Grundstücke ohne Bauten	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	14.945,06	14.945,06
Betriebs- und Geschäftsausstattung	114.206,59	12.663,56	39.632,95	0,00	0,00	87.237,20	34.510,91	39.075,63
Anlagen im Bau	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Bauvorbereitungskosten	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.020.797,22	247.935,90
Sachanlagen	17.741.399,49	765.880,15	39.632,95	0,00	0,00	18.467.646,69	29.094.805,36	28.462.773,87
andere Finanzanlagen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	5.000,00	5.000,00
Anlagevermögen insgesamt	17.755.492,37	766.904,36	39.632,95	0,00	0,00	18.482.763,78	29.106.792,99	28.468.104,26

In der Position „Unfertige Leistungen“ sind EUR 1.150.592,14 (Vorjahr EUR 1.109.426,82) noch nicht abgerechnete Betriebskosten und EUR 8.005,51 (Vorjahr EUR 12.111,01) Lagerbestand eigener Elektrodurchlauferhitzer enthalten.

In der Position „Sonstige Vermögensgegenstände“ sind keine Beträge enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.

Von den Forderungen haben folgende Forderungen eine Restlaufzeit von mehr als einem Jahr:

	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
Forderungen aus Vermietung	23.331,10	29.319,00
Sonstige Vermögensgegenstände	1.721,05	1.646,94
Gesamtbetrag	25.052,15	30.965,94

Die Rücklagen entwickelten sich im Geschäftsjahr wie folgt:

	Bestand am Ende des Vorjahres	Einstellung aus dem Bilanzgewinn des Vorjahres	Einstellung aus dem Jahresüber- schuss des Geschäftsjahres	Entnahme für das Geschäftsjahr	Bestand am Ende des Geschäftsjahres
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
Ergebnisrücklagen					
gesetzliche Rücklage	1.654.000,00	0,00	53.000,00	0,00	1.707.000,00
Bauerneuerungsrücklage	8.250.000,00	0,00	470.000,00	0,00	8.720.000,00
andere Ergebnisrücklagen	1.900.000,00	0,00	0,00	0,00	1.900.000,00

Für Verbindlichkeiten aus vor dem 01.01.1987 zugesagten Pensionen und Betriebsrenten sind Rückstellungen in vollem Umfang gebildet. Aus der Aufzinsung der Pensionsrückstellungen sind Aufwendungen in Höhe von EUR 42.434,00 (Vorjahr EUR 46.242,00) entstanden.

In den sonstigen Rückstellungen sind folgende Rückstellungen mit einem nicht unerheblichen Umfang enthalten:

Prüfungskosten	20.000,00 EUR
Jahresabschlusskosten	3.608,37 EUR
Steuerberatung	4.000,00 EUR
Verwaltungsberufsgenossenschaft	3.500,00 EUR
Urlaubsansprüche	17.166,59 EUR
Rückstellung für TG Raumerstr.	10.146,00 EUR
Rückstellungen für Heizkostenabrechnungen	19.380,00 EUR
	<u>77.800,96 EUR</u>

In den Verbindlichkeiten sind keine Beträge enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.

Die Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte sind im folgenden Verbindlichkeitspiegel dargestellt:

	31.12.20 (Vorjahr) EUR	<= 1 Jahr (Vorjahr) EUR	> 1 Jahr (Vorjahr) EUR	davon 1 - 5 Jahre EUR	davon > 5 Jahre EUR	gesichert EUR	Art der Sicherung
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	14.165.982,02	699.770,12	13.466.211,90	2.025.354,80	11.440.857,10	14.165.982,02	Grundpfandrecht
Vorjahr	14.310.309,76	357.579,51	13.952.730,25	1.909.960,15	12.042.770,10	14.310.309,76	Grundpfandrecht
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	370.211,24	23.666,13	346.545,11	103.300,19	243.244,92	370.211,24	Grundpfandrecht
Vorjahr	393.430,46	22.926,60	370.503,86	99.369,01	271.134,85	393.480,46	Grundpfandrecht
Erhaltene Anzahlungen	1.195.171,87	1.195.171,87					
Vorjahr	1.180.688,43	1.180.688,43					
Verbindlichkeiten aus Vermietung	205.886,94	32.534,03	173.352,91	119.981,59	53.371,32		
Vorjahr	133.209,28	30.061,28	103.148,00	71.820,00	31.328,00		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	328.668,12	328.668,12					
Vorjahr	201.872,33	201.872,33					
sonstige Verbindlichkeiten	5.773,02	5.773,02					
Vorjahr	6.968,65	6.968,65					
Gesamtbetrag	16.271.693,21	2.285.583,29	13.986.109,92	2.128.654,99	11.684.102,02		
Vorjahr	16.226.478,91	1.800.096,80	14.426.382,11	2.081.149,16	12.345.232,95		

2. Gewinn- und Verlustrechnung

In den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung sind keine nennenswerten periodenfremden Aufwendungen oder Erträge enthalten.

D. Sonstige Angaben

Es bestehen keine Haftungsverhältnisse.

Sonstige finanzielle Verpflichtungen, die nicht in der Bilanz ausgewiesen sind und die für die Beurteilung der Finanzlage von Bedeutung sind, bestehen nicht. Das Bestellobligo aus vergebenen Aufträgen ist branchenüblich durch Eigenkapital gedeckt.

Die Genossenschaft besitzt keine Kapitalanteile von mindestens 20 % an anderen Unternehmen.

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Vollzeitbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	3	0
Technische Mitarbeiter	2	1
Mitarbeiter im Regiebetrieb	0,5	0
Auszubildende	1	0
Gesamt	6,5	1

Mitgliederbewegung

Mitgliederbestand Anfang 2020	926	mit 2.813 Anteilen
Zugänge 2020	39	mit 117 Anteilen
Abgänge 2020	37	mit 114 Anteilen
Mitgliederbestand Ende 2020	928	mit 2.816 Anteilen

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um EUR 1.275,00 erhöht.

Der Gesamtbetrag der Haftsummen hat sich im Geschäftsjahr um EUR 2.550,00 auf EUR 1.183.200,00 erhöht.

Bis zum Zeitpunkt der Berichtserstellung haben sich keine Vorgänge von besonderer Bedeutung ergeben, welche die Vermögens-, Finanz- oder Ertragslage beeinflussen.

Das Geschäftsjahr 2020 schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von EUR 523.261,68 ab. Hiervon wurden satzungsgemäß EUR 53.000,00 in die gesetzliche Rücklage eingestellt. Weitere EUR 470.000,00 wurden zu 50 % lt. Beschluss von Vorstand und Aufsichtsrat in die Bauerneuerungsrücklage eingestellt, so dass sich unter Vorgriff auf den Beschluss der Mitgliederversammlung zur Einstellung der übrigen 50 % in die Bauerneuerungsrücklage und Berücksichtigung eines Gewinnvortrages von EUR 50.697,86 ein Jahresüberschuss von EUR 50.959,54 ergibt.

Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:

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

Mitglieder des Vorstandes:

Thomas Meißner	BA Immobilienmanagement	geschäftsführender Vorstand
Markus Kalscheuer	Dipl.-Ing. Landschaftsarchitekt	nebenamtlicher Vorstand
Rainer Pabst	Dipl. Betriebswirt	nebenamtlicher Vorstand

Mitglieder des Aufsichtsrates:

Robert Kilp	Pensionär	Vorsitzender
Reinhold Herrmann	Rentner	stellvertretender Vorsitzender
Axel Dahlhausen	Sozialversicherungsfachangestellter	
Herbert Führ	Bankkaufmann	
Dr. Stefania Schrag-Slavu	Rechtsanwältin	stellvertretende Schriftführerin
Ingo Heiming	kfm. Angestellter	Schriftführer (seit 24.09.20)

Am Bilanzstichtag haben keine Forderungen an Mitglieder des Vorstandes oder des Aufsichtsrates bestanden.

Köln, 15.04.21

Der Vorstand


Thomas Meißner


Markus Kalscheuer


Rainer Pabst