

**Jahresabschluss
für das
Geschäftsjahr 2017
(Genossenschaften)**

der Alte Marler Wohnungsgenossenschaft e.G.

Bilanz zum 31. Dezember 2017

Aktiva

	31.12.2017		31.12.2016
	Euro	Euro	Euro
Anlagevermögen			
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	3.092.002,28		3.091.346,31
Grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	17.595,26		0,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	556,00		962,00
Bauvorbereitungskosten	24.633,00	3.134.786,54	0,00
Finanzanlagen			
Beteiligungen	255,65		255,65
Andere Finanzanlagen	520,00	775,65	520,00
Anlagevermögen insgesamt		3.135.562,19	3.093.083,96
Umlaufvermögen			
Unfertige Leistungen	322.845,17		325.424,67
Andere Vorräte	1.994,44	324.839,61	0,00
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	1.492,68		2.325,12
Sonstige Vermögensgegenstände	7.393,43	8.886,11	6.286,75
Flüssige Mittel			
Guthaben bei Kreditinstituten		1.388.383,39	1.211.797,06
Rechnungsabgrenzungsposten			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		0,00	0,00
Bilanzsumme		4.857.671,30	4.638.917,56

Passiva

	31.12.2017		31.12.2016
	Euro	Euro	Euro
Eigenkapital			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausscheidenden Mitglieder	2.325,00		3.410,00
der verbleibenden Mitglieder	56.637,65	58.962,65	56.327,65
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile 712,35 € (402,35 €)			
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	433.339,23		411.339,23
davon aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres eingestellt:			
22.000,00 € (11.500,00 €)			
Andere Ergebnisrücklagen			
davon aus dem Bilanzgewinn des Vorjahres eingestellt: 2.076,73 € (1.588,14 €)	3.214.606,23	3.647.945,46	3.014.429,50
davon aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres eingestellt:			
199.100,00 € (161.000,00 €)			
davon für das Geschäftsjahr entnommen: 0,00 € (0,00 €)			
Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss	221.894,41		114.576,73
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	-220.100,00	1.794,41	-112.500,00
Eigenkapital insgesamt		3.708.702,52	3.487.583,11
Rückstellungen			
Sonstige Rückstellungen		6.350,00	6.260,00
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	759.400,94		772.779,91
Erhaltene Anzahlungen	351.748,40		348.532,10
Verbindlichkeiten aus Vermietung	14.112,81		11.472,81
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	17.356,63		11.595,76
Sonstige Verbindlichkeiten	0,00	1.142.618,78	693,87
im Rahmen der sozialen Sicherheit 0,00 € (0,00 €)			
Bilanzsumme		4.857.671,30	4.638.917,56

Gewinn-und Verlustrechnung für die Zeit vom 1.1.2017 bis 31.12.2017

	2017 Euro	2017 Euro	2016 Euro
Umsatzerlöse			
aus der Hausbewirtschaftung		1.164.457,10	1.166.544,19
Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		-2.579,50	-4.380,24
Sonstige betriebliche Erträge		15.219,12	18.330,95
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		721.335,84	833.050,71
Rohergebnis		455.760,88	347.444,19
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	28.638,41		26.550,60
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	7.043,27	35.681,68	5.766,38
Abschreibungen auf Sachanlagen		84.152,94	82.936,95
Sonstige betriebliche Aufwendungen		68.339,01	74.069,17
Erträge aus anderen Finanzanlagen	26,00		26,00
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	71,71	97,71	562,26
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		11.708,65	11.960,14
Steuern vom Einkommen und Ertrag		0,00	0,00
Ergebnis nach Steuern		255.976,31	146.749,21
Sonstige Steuern		34.081,90	32.172,48
Jahresüberschuss		221.894,41	114.576,73
Einstellungen in Ergebnismrücklagen		-220.100,00	-112.500,00
Bilanzgewinn		1.794,41	2.076,73

Anhang zum Jahresabschluss 2017

A. Allgemeine Angaben

Die Genossenschaft firmiert unter dem Namen „Alte Marler Wohnungsgenossenschaft eG“. Sie hat ihren Sitz in Marl und ist im Genossenschaftsregister 220 beim Amtsgericht Gelsenkirchen eingetragen.

Der Jahresabschluss 2017 wurde nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches aufgestellt. Die Vergleichbarkeit der Posten der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung mit den entsprechenden Beträgen des Vorjahres ist gegeben.

Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung richtet sich nach dem vorgeschriebenen Formblatt. Die Vorjahresbeträge wurden aus dem festgestellten Jahresabschluss 2016 übernommen. Sie sind mit den entsprechenden Zahlen des Geschäftsjahres 2017 vergleichbar. Das gilt auch für die Untergliederung von Posten, für sogenannte Davon-Vermerke und für solche Daten, die anstatt in der Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung entsprechend dem Wahlrecht im Anhang angegeben sind.

Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das branchenübliche Gesamtkostenverfahren gewählt.

B. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Das gesamte Sachanlagevermögen ist zu fortgeführten Herstellungs- bzw. Anschaffungskosten - vermindert um nutzungsbedingte Abschreibungen - bewertet.

Fremdmittelzinsen während der Bauzeit wurden nicht aktiviert.

Die planmäßigen Abschreibungen auf abnutzbare Gegenstände des Anlagevermögens werden wie folgt vorgenommen:

Aktivierte Aufwendungen im Zusammenhang mit der Bestellung von **Erbbaurechten** werden über die Laufzeit des eingeräumten Erbbaurechts abgeschrieben.

Altbauten mit 4 %

Neubauten mit 2 %

Garagen mit 4 %

Aktivierte Balkonanbauten und in 2017 auch aktivierte Wärmedämmungen bei bereits voll abbeschriebenen Objekten werden über eine Restnutzungsdauer von 25 Jahren abgeschrieben, bei nicht voll abbeschriebenen Objekten entsprechend dem Abschreibungssatz des Gebäudes.

Betriebs- und Geschäftsausstattung wird mit 20% jährlich linear abgeschrieben. Geringwertige Vermögensgegenstände bis 150,00 € werden in voller Höhe im Jahres des Zugangs im Aufwand erfasst. Geringwertige Vermögensgegenstände über 150,00 € bis 1.000,00 € werden in einen jahresbezogenen Sammelposten eingestellt und linear über 5 Jahre abgeschrieben.

Die **Finanzanlagen** sind zu Anschaffungskosten bewertet.

In dem Posten „**Unfertige Leistungen**“ sind ausschließlich noch nicht abgerechnete Betriebskosten und Heizkosten enthalten. Für infolge Wohnungsleerstand nicht umlagefähige Kosten wurde eine Wertberichtigung gebildet.

Der Posten „**Andere Vorräte**“ betrifft den den Heizölbestand eines Gebäude s. Die Bewertung erfolgte gemäß § 256 HGB mittels der FiFo-Methode.

Die **Forderungen und „Sonstigen Vermögensgegenstände“** sind zum Nennwert bilanziert. Zur Abdeckung von Ausfallrisiken wurde eine pauschale Wertberichtigung bei Mietforderungen gebildet.

Die **„Flüssigen Mittel“** enthalten ausschließlich Bankbestände zu Nominalwerten.

Die **Rückstellungen** und die **Verbindlichkeiten** sind mit ihren zu erwartenden Erfüllungsbeträgen bewertet.

C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

Hinsichtlich der Entwicklung des Anlagevermögens und der Abschreibungen wird auf Anlage 1 zu B. verwiesen.

Von den Forderungen aus Vermietung in Höhe von 1.492,68 € entfallen 197,78 € auf Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr (Vorjahr: 395,56 €).

Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherung gewährten Pfandrechte o. ä. Rechte stellen sich wie folgt dar:

	Insgesamt	< 1 Jahr	> 1 Jahr	davon 1 - 5 Jahre	davon > 5 Jahre
	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten *	759.400,94	13.505,52	745.895,42	55.318,56	690.576,86
	<i>772.779,91</i>	<i>13.378,97</i>	<i>759.400,94</i>	<i>54.796,82</i>	<i>704.604,12</i>
Erhaltene Anzahlungen	351.748,40	351.748,40	0,00	0,00	0,00
	<i>348.352,10</i>	<i>348.532,10</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>
Verbindlichkeiten aus Vermietung	14.112,81	14.112,81	0,00	0,00	0,00
	<i>11.472,81</i>	<i>11.472,81</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	17.356,63	17.356,63	0,00	0,00	0,00
	<i>11.595,76</i>	<i>11.595,76</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>
Sonstige Verbindlichkeiten	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	<i>693,87</i>	<i>693,87</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>
Gesamt lfd. Jahr	1.142.618,78	396.723,36	745.895,42	55.318,56	690.576,86
Gesamt Vorjahr	<i>1.145.074,45</i>	<i>385.673,51</i>	<i>759.400,94</i>	<i>54.796,82</i>	<i>704.604,12</i>

(Vorjahreszahlen kursiv)

Die mit * gekennzeichneten Verbindlichkeiten sind vollständig grundpfandrechtlich gesichert

In den Aufwendungen für Hausbewirtschaftung sind 400.422,24 € Instandhaltungskosten einschließlich der Kosten für Schadensbeseitigungen bei Versicherungsschäden (Vorjahr: 515.736,52 €) enthalten.

In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind die Leistungen an die Neue Marler Baugesellschaft mbH für die Geschäftsbesorgung einschließlich der Mitgliederverwaltung in Höhe von 43.387,76 € enthalten (Vorjahr: 43.387,76 €). Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen enthalten Aufwendungen aus der Abschreibung uneinbringlicher Mietforderungen in Höhe von 6.182,91 € (Vorjahr: 10.247,71 €). Die Aufwendungen enthalten mit 0,00 € (Vorjahr 8.000,00 €) die Erhöhung der pauschalen Wertberichtigung zu Mietforderungen.

D. Sonstige Angaben

Mitgliederbewegungen

	Mitglieder	Anteile
01.01.2017	318	366
Zugang	19	19
Abgang	15	15
31.12.2017	322	370

	Euro
Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr erhöht um	310,00
Die Haftsummen haben sich im Geschäftsjahr erhöht um	620,00
Der Gesamtbetrag der Haftsummen beläuft sich auf	57.350,00

Durchschnittlich waren 5 Mitarbeiter /-innen (Vorjahr: 5) geringfügig als Hauswarte beschäftigt.

Ergebnisverwendungsvorschlag des Vorstands:

Vorstand und Aufsichtsrat haben auf der Grundlage der Satzungsregelungen beschlossen, vom Jahresüberschuss in Höhe von 221.894,41, einen Betrag von 22.000,00 € im Rahmen einer Vorwegzuweisung in die „Gesetzliche Rücklage“ und weitere 198.100,00 € in die „Anderen Ergebnisrücklagen“ einzustellen. Der Mitgliederversammlung wird die Feststellung des Jahresabschlusses unter Billigung der Vorwegzuweisung vorgeschlagen. Es wird vorgeschlagen, den sich ergebenden Bilanzgewinn in Höhe von 1.794,41 € in die „Anderen Ergebnisrücklagen“ einzustellen.

Ereignisse von besonderer Bedeutung nach dem Bilanzstichtag haben sich nicht ergeben.

Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:

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

Mitglieder des Vorstandes:


Heinrich Sengelhoff
Dipl. Ing. Ferdinand Stock
Dipl. Kfm. Dirk Wieland

Dem Aufsichtsrat gehören folgende Mitglieder an:

Dipl. Ökonom Wolfgang Teichmann, Studiendirektor i.R. –**Vorsitzender**
Dipl. Kfm. / StB Uwe Guski, Vorstand. – **stellv. Vorsitzender**
Rosemarie Pottin, Kreisangestellte
Thomas Schwarzer, Städt.-Angestellter
Renate Scholz, städt. Angestellte i.R.

Marl, den 22.03.2018

Alte Marler Wohnungsgenossenschaft e.G.
Der Vorstand


Sengelhoff Stock Wieland

Anlage 1 zu B.:

Die Entwicklung und Aufgliederung der einzelnen Posten des Anlagevermögens ist in dem nachfolgenden Anlagengitter dargestellt:

	Anschaffungs-/ Herstellungs- Kosten 01.01.2017	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen (+/-)	Zuschreibungen	Anschaffungs-/ Herstellungs- Kosten 31.12.2017	Abschrei- bungen (kumuliert) 01.01.2017	Zugänge des Geschäfts- jahres	Änderungen im Zusammenhang mit Zugängen	Änderungen im Zusammenhang mit Abgängen	Änderungen im Zusammenhang mit Umbuchungen	Zuschrei- bungen	Abschrei- bungen (kumuliert) 31.12.2017	Buchwert am 31.12.2017	Buchwert am 31.12. des Vorjahres
	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro
Sachanlagen															
Grundstücke mit grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	6.873.743,00	84.402,91	0,00	0,00	0,00	6.958.145,91	3.782.396,69	83.746,94	0,00	0,00	0,00	0,00	3.866.143,63	3.092.002,28	3.091.346,31
Grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	0,00	17.595,26	0,00	0,00	0,00	17.595,26	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	17.595,26	0,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	9.437,04	0,00	826,95	0,00	0,00	8.610,09	8.475,04	406,00	0,00	826,95	0,00	0,00	8.054,09	556,00	962,00
Bauvorbereitungs- kosten	0,00	24.633,00	0,00	0,00	0,00	24.633,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	24.633,00	0,00
	6.883.180,04	126.631,17	826,95	0,00	0,00	7.008.984,26	3.790.871,73	84.152,94	0,00	826,95	0,00	0,00	3.874.197,72	3.134.786,54	3.092.308,31
Finanzanlagen															
Beteiligungen	255,65	0,00	0,00	0,00	0,00	255,65	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	255,65	255,65
Andere Finanzanlagen	520,00	0,00	0,00	0,00	0,00	520,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	520,00	520,00
	775,65	0,00	0,00	0,00	0,00	775,65	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	775,65	775,65
Insgesamt	6.883.955,69	126.631,17	826,95	0,00	0,00	7.009.759,91	3.790.871,73	84.152,94	0,00	826,95	0,00	0,00	3.874.197,72	3.135.562,19	3.093.083,96