

Geschäftsbericht 2018

der

Wohnungsgenossenschaft Esbjergweg eG
Aalborgring 38
24109 Kiel

eingetragen im Genossenschaftsregister von Kiel Nr. 482

Inhaltsverzeichnis:

	Seite
Bericht des Aufsichtsrates	3
Prüfung gemäß § 53 Genossenschaftsgesetz	4
Lagebericht des Vorstandes	5
Jahresabschluss 2018 (Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Anhang)	10

Bericht des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2018

Der Aufsichtsrat hat den Vorstand in seiner Geschäftsführung satzungsgemäß gefördert und beraten.

In vier Sitzungen jeweils gemeinsam mit dem Vorstand wurden die vorgelegten Quartalskennzahlen hinsichtlich der abgestimmten Planziele geprüft und beraten.

Der Aufsichtsrat hat darüber hinaus den Jahresabschluss zum 31.12.2018 in gemeinsamer Sitzung am 27.05.2019 mit dem Vorstand sowie den dazugehörigen Lagebericht in seiner Sitzung am 06.06.2019 geprüft.

Schwerpunkte der Prüfungserörterungen waren

- die Vollständigkeit und Nachvollziehbarkeit des Jahresabschlusses 2018,
- die Aussagen des Lageberichtes sowie deren Übereinstimmung mit der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage,
- die Risikobeurteilungen sowie
- die Einschätzung des Vorstandes über die zukünftige Entwicklung des Unternehmens.

Ein besonderes Augenmerk galt der Entwicklung der Leerstandsquote sowie der fortlaufenden Modernisierung und Instandhaltung des Bestandes.

Im Ergebnis teilt der Aufsichtsrat umfänglich die vom Vorstand in seinem Lagebericht vorgenommenen Feststellungen sowie die Schwerpunktsetzungen für die Folgejahre.

Der Aufsichtsrat stellt fest, dass der Vorstand die abgestimmten Zielsetzungen für 2018 erreicht hat. Die finanzielle und wirtschaftliche Grundlage der Genossenschaft ist im Hinblick auf die geplant turnusgemäße Tätigkeit von Investitionen gesichert. Der für die Arbeit der Genossenschaft erforderliche ehrenamtliche Einsatz von Mitgliedern war ebenso gegeben, wie die sinnvolle Erweiterung der Verwaltung um das Segment Wohnungseigentum.

Nach seiner abschließenden Prüfung und Beratung stellt der Aufsichtsrat fest, dass der Vorstand die Geschäfte der Genossenschaft einwandfrei geführt hat. Der Aufsichtsrat empfiehlt der Mitgliederversammlung

- den Jahresabschluss 2018 zu genehmigen
- dem Vorschlag des Vorstandes zur Gewinnverwendung zuzustimmen und
- Vorstand und Aufsichtsrat für das Geschäftsjahr 2018 Entlastung zu erteilen.

Der Aufsichtsrat dankt auch dieses Jahr dem Vorstand, allen ehrenamtlich tätigen Mitgliedern sowie den Angestellten der Genossenschaft für die geleistete Arbeit und ihr großes Engagement!

Kiel, den 06. Juni 2019

gez.

Tim Drewing

Vorsitzender des Aufsichtsrates

Prüfung gemäß § 53 Genossenschaftsgesetz (GenG)

Die gesetzliche Prüfung der Genossenschaft für das Geschäftsjahr 2017 hat im Juni/Juli 2018 stattgefunden. Das zusammengefasste Prüfungsergebnis der Wirtschaftsprüferin des Verbandes norddeutscher Wohnungsunternehmen lautet:

Zusammengefasstes Prüfungsergebnis

Das Ergebnis der gesetzlichen Prüfung nach § 53 Abs. 1 GenG sowie der auftragsgemäß um die Prüfung des Jahresabschlusses unter Einbeziehung der Buchführung und des Lageberichts erweiterten Prüfung fassen wir wie folgt zusammen:

Grundsätzliche Feststellungen

Zweck der Genossenschaft ist die Förderung Ihrer Mitglieder (Förderzweck) vorrangig durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung sowie die Förderung des nachbarschaftlichen Zusammenlebens der Mitglieder, der Selbstverwaltung und der Selbsthilfe.

Im Rahmen unserer Prüfung haben wir festgestellt, dass die Genossenschaft mit ihrer im Prüfungszeitraum ausgeübten Geschäftstätigkeit ihren satzungsgemäßen Förderzweck gegenüber ihren Mitgliedern verfolgt hat.

Feststellung der wirtschaftlichen Verhältnisse unter Einbeziehung von Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht der Genossenschaft

Die Buchführung entspricht grundsätzlich den gesetzlichen Vorschriften und grundsätzlich den Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung sowie den ergänzenden Bestimmungen der Satzung.

Der Jahresabschluss zum 31.12.2017 entspricht grundsätzlich den gesetzlichen Erfordernissen.

Die Aufstellung des Jahresabschlusses zum 31.12.2017 zum Vorjahr wurde dahingehend geändert, dass unter Nichtanwendung der Vereinfachungsregelung für kleine Kapitalgesellschaften (§1 Abs. 2 der FormblattVO für Wohnungsunternehmen i. V. m. § 266 Abs. 1 S. 3 HGB) unzulässigerweise die Verordnung über die Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen in der Fassung vom 17.07.2015 (FormblattVO) nicht beachtet wurde bzw. Posten unzulässigerweise zusammengefasst wurden. Der diesbezügliche Hinweis im Anhang zur Änderung und zur Durchbrechung der Darstellungstetigkeit in der Gewinn- und Verlustrechnung bezogen auf das BilRuG ist sowohl unzutreffend als auch unvollständig. Zur materiellen Richtigkeit des Jahresabschlusses haben wir insbesondere die Nichtanwendung des BMF-Schreibens vom 01.03.2017 betreffend der Aufteilung von Grund und Boden sowie Gebäude beim Ankauf eines Objektes festgestellt. Zum Anhang haben wir Hinweise insbesondere zu §§ 337 und 338 HGB gegeben.

Der Lagebericht für 2017 entspricht grundsätzlich den gesetzlichen Anforderungen.

Die Vermögens- und die Finanzlage der Genossenschaft sind geordnet; die Liquiditätslage der Genossenschaft ist angespannt, die Zahlungsfähigkeit jedoch bei Umsetzung der moderaten Mietsteigerung und Einhaltung des deutlich gesenkten Instandhaltungsbudgets nach der Planung der Genossenschaft gesichert.

Die Ertragslage wird wesentlich beeinflusst von den Aufwendungen und Erträgen aus der Hausbewirtschaftung.

Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung

Unsere Prüfungshandlungen haben ergeben, dass Vorstand und Aufsichtsrat ihren gesetzlichen und satzungsmäßigen Verpflichtungen grundsätzlich nachgekommen sind, mit Ausnahme unserer vorgenannten getroffenen Feststellungen zum Jahresabschluss 31.12.2017.

Hamburg, den 27.06.2018

Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V.
Hamburg - Mecklenburg-Vorpommern - Schleswig-Holstein
Prüfungsdienst

gez.
Diegelmann
Wirtschaftsprüferin

Lagebericht zum 31.12.2018

1. Grundlagen des Unternehmens und Geschäftsverlauf

Die Genossenschaft verfügt über 3 eigene Wohngebäude in Kiel-Mettenhof mit

138	Wohnungen mit	10.042,98 m ²	Wohnfläche
1	Gewerbereinheit mit	76,70 m ²	Nutzfläche
72	Garagen mit	960,00 m ²	Nutzfläche

sowie in der Eigentümergemeinschaft Aarhusstraße 67 und 69

42	Wohnungen mit	2.691,50 m ²	Wohnfläche
12	Garagen mit	160,00 m ²	Nutzfläche

Ferner erwarb die Genossenschaft zum 01.03.2017 einen Doppelbungalow im Aalborgring 38 mit

1	Gewerbereinheit mit	151,00 m ²	Nutzfläche
1	Büro mit	154,00 m ²	Nutzfläche

Ab 01.07.2018 wurde ein Raum von 17 m² vermietet und vom Büro dem Gewerbe zugeordnet.

Somit bewirtschaftet die Genossenschaft insgesamt

180	Wohnungen mit	12.734,48 m ²	Wohnfläche
1	Büro mit	137,00 m ²	Nutzfläche
2	Gewerbereinheiten mit	244,70 m ²	Nutzfläche
84	Garagen mit	1.120,00 m ²	Nutzfläche

Die Fluktuationsquote ist in 2018 auf 3,89% gesunken (Vorjahreswert 7,22%), insgesamt hatten wir 7 Mieterwechsel (Vorjahr 13) zu verzeichnen. Die Leerstände lagen im Durchschnitt in 2018 mit 0,07% deutlich niedriger als das Vorjahresniveau (0,69%).

Die Fluktuation lag in den vergangenen Jahren zwischen 4% und 13%. Die Gründe sind vielfältig, sie liegen aber nicht im Einflussbereich der Genossenschaft. Unsere Wohnungen werden gut nachgefragt. Wir erwarten bei der Fluktuation eine leichte Steigerung im normalen Schwankungsbereich. Ebenso rechnen wir mit normalen Steigerungen bei den Leerstandzeiten, die im Zuge der Mieterwechsel durchweg im kurzfristigen Bereich liegen.

Die durchschnittliche Miete im Dezember 2018 lag bei 5,14 €/m² Wohnfläche (Vorjahr 5,10 €/m²). Erhöhungen werden im Rahmen der Entwicklung des Mietspiegels vorgenommen.

Die wesentlichen für die Unternehmensentwicklung wichtigen Kennzahlen stellen sich wie folgt dar:

	Ist 2018 T€	Ist 2017 T€
Umsatzerlöse aus Mieten	843,8	815,6
Instandhaltungsaufwendungen (ohne Versicherungsfälle)	178,1	289,6
Zinsaufwendungen	222,1	228,3
Jahresergebnis	153,7	33,8

Die Genossenschaft hat 2018 178.093,37 € (im Vorjahr 302.962,08 €) für die Instandhaltung und Modernisierung des Wohnungsbestandes aufgewandt. Die folgende Übersicht stellt die Verteilung der Mittel dar.

Laufende Bauunterhaltung	82.644,13 €	(88.187,85 €)
Modernisierungsmaßnahmen	54.608,22 €	(137.549,15 €)
Sonstige Einzelmaßnahmen	40.841,02 €	(77.225,08 €)

Die Lage unserer Genossenschaft beurteilen wir positiv. Durch die umfangreichen Modernisierungsmaßnahmen, die wir fortführen werden, und eine moderate Mietpreispolitik sind unsere Wohnungen gut vermietbar. Durch die positive Nachfrage unserer Wohnungen aus dem Umfeld unserer Bewohner ergeben sich die kurzen Leerstandzeiten im Rahmen der Mieterwechsel.

2. Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft

2.1. Vermögenslage

Die Vermögens- und Kapitalstruktur stellt sich zum 31.12.2018 wie folgt dar:

	31.12.2018		Vorjahr	
	€	%	€	%
AKTIVVERMÖGEN				
Anlagevermögen	7.385.544,71	92,8	7.539.559,91	93,6
Umlaufvermögen	571.413,62	7,2	511.826,24	6,4
	<u>7.956.958,33</u>	<u>100,0</u>	<u>8.051.386,15</u>	<u>100,0</u>
SCHULDEN				
Rückstellungen	59.508,06	0,7	27.689,50	0,3
Langfristige Verbindlichkeiten	7.143.743,96	89,8	7.405.051,90	92,0
Kurzfristige Verbindlichkeiten	262.782,36	3,3	281.168,62	3,5
Sonstige Passiva	7.942,72	0,1	9.795,97	0,1
	<u>7.473.977,10</u>	<u>93,9</u>	<u>7.723.705,99</u>	<u>95,9</u>
EIGENKAPITAL	<u>482.981,23</u>	<u>6,1</u>	<u>327.680,16</u>	<u>4,1</u>
	<u>7.956.958,33</u>	<u>100,0</u>	<u>8.051.386,15</u>	<u>100,0</u>

Das Anlagevermögen beträgt 92,8% der Bilanzsumme. Es ist vollständig durch Eigenkapital und langfristige Fremdmittel gedeckt.

Die Vermögenslage ist geordnet, die Vermögens- und Kapitalstruktur solide.

2.2. Finanz- und Liquiditätslage

	2 0 1 8		2 0 1 7	
	T€	T€	T€	T€
1. Liquide Mittel am Anfang der Periode		55.981,80		216.554,19
2. Jahresüberschuss /	153.736,07		33.802,03	
3. Abschreibungen	161.040,89		151.274,52	
4. = Cash Flow		314.776,96		185.076,55
5. Zunahme / Abnahme				
- Unfertige Leistungen	12.014,58		-49.847,85	
- Forderungen	<u>-10.655,10</u>	1.359,48	<u>-7.522,52</u>	-57.370,37
6. Zunahme / Abnahme				
- Rückstellungen	31.818,56		-23.884,21	
- Verbindlichkeiten Kreditinstitute und andere Kreditgeber	-261.307,94		235.561,78	
- Erhaltene Anzahlungen	-22.336,84		2.027,74	
- Verbindlichkeiten LuL und sonstige	3.950,58		-6.459,01	
- passive Rechnungsabgrenzung	<u>-1.853,25</u>	-249.728,89	<u>1.017,95</u>	208.264,25
7. = Mittelzufluss aus laufender Geschäftstätigkeit		66.407,55		335.970,43
8. Auszahlungen für Investitionen		<u>-7.025,69</u>		<u>-504.583,26</u>
9. = Mittelzufluss gesamt		59.381,86		-168.612,83
10. Mittelzufluss aus Geschäftsguthaben		<u>1.565,00</u>		<u>8.040,44</u>
11. = Liquide Mittel am Ende der Periode		<u>116.928,66</u>		<u>55.981,80</u>

Die Zahlungsfähigkeit der Genossenschaft war im gesamten Berichtsjahr gegeben.

2.3 Ertragslage

Das im Geschäftsjahr 2018 erzielte Jahresergebnis stellt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>Veränderng</u>
	T€	T€	T€
Jahressollmieten abzgl. Erlösschmälerungen	843,8	815,6	28,2
abgerechnete Umlagen	310,1	265,4	44,7
andere Erträge	<u>30,1</u>	<u>92,1</u>	<u>-62,0</u>
Summe Erträge	<u>1.184,0</u>	<u>1.173,1</u>	<u>10,9</u>
Betriebskosten und Grundsteuer	284,1	318,8	-34,7
Instandhaltungsaufwendungen	180,3	292,4	-112,1
Personal- und Sachaufwendungen	154,2	141,5	12,7
Abschreibungen	161,0	151,3	9,7
Zinsaufwendungen	222,1	228,3	-6,2
sonstige Aufwendungen	0,0	0,6	-0,6
Steuern	<u>28,6</u>	<u>6,4</u>	<u>22,2</u>
Summe Aufwendungen	<u>1.030,3</u>	<u>1.139,3</u>	<u>-109,0</u>
Jahresüberschuss	<u>153,7</u>	<u>33,8</u>	<u>119,9</u>

Das Jahresergebnis ergab einen Jahresüberschuss von 153.736,07 € (Vorjahr 33.802,03 €).

Vorgeschlagene Ergebnisverwendung:

Jahresüberschuss	153.736,07 €
Gewinnvortrag aus 2017	65.241,51 €
Einstellung in die gesetzliche Rücklage	<u>-23.060,41 €</u>
Bilanzgewinn = Vortrag auf neue Rechnung	<u>195.917,17 €</u>

3. Nachtragsbericht

Vorgänge von besonderer Bedeutung, die nach dem Schluss des Geschäftsjahres eingetreten sind, haben sich bis zum Zeitpunkt der Lageberichterstattung nicht ergeben.

4. Prognose-, Chancen- und Risikobericht

Das Risikomanagement arbeitet auf Basis von 3-jährigen Wirtschafts- und Finanzplänen und wird quartalsweise überprüft. Der Beobachtung des Leerstandes, der Entwicklung der Instandhaltungskosten sowie der Mietforderungen wird weiterhin dabei besondere Beachtung geschenkt.

Risiken, die den Bestand der Genossenschaft gefährden, werden derzeit nicht gesehen.

Die Wohnungen der Genossenschaft werden nach wie vor gut nachgefragt, so dass wir nur kurzfristige Leerstände zu verzeichnen haben. Die laufende Instandhaltung und Modernisierungen der Wohnungen werden von uns fortgesetzt. Wir rechnen mit keiner Verschlechterung der Vermietbarkeit unserer Wohnungen. Die Zufriedenheit der Bewohner und das ehrenamtliche Engagement sind wichtige Faktoren und tragen wesentlich zu dem guten Erfolg der Genossenschaft bei.

In der zweiten Jahreshälfte 2019 werden wir die Fassade des Gebäudes Helsinkistraße 20, 22, 24, 26, 28 und 30 modernisieren. Auch diese Maßnahme dienen dem Erhalt, der Werterhaltung und der dauerhaften Vermietbarkeit unserer Wohnungen.

Wir rechnen für 2019 mit Mieteinnahmen in Höhe von T€ 854 und Instandhaltungsaufwendungen von T€ 300 sowie Zinsaufwendungen von T€ 214. Insgesamt erwarten wir ein positives Ergebnis von T€ 40.

Kiel, den 05. Juni 2019

Vorstand der Wohnungsgenossenschaft Esbjergweg eG

gez. Braun	gez. Christensen	gez. Grabert	gez. Jannett	gez. Schmiedeberg	gez. Wardeiner	gez. Wagner	gez. Wicher
---------------	---------------------	-----------------	-----------------	----------------------	-------------------	----------------	----------------

Jahresabschluss zum 31.12.2018 der Wohnungsgenossenschaft Esbjergweg eG

Bilanz zum 31. Dezember 2018

Wohnungsgenossenschaft Esbjergweg eG
24109 Kiel

AKTIVA

	EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		1.629,00	2.414,00
II. Sachanlagen		7.383.915,71	7.537.145,91
B. Umlaufvermögen			
I. Vorräte		231.597,19	243.611,77
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		222.887,77	212.232,67
- davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr EUR 213.178,84 (EUR 202.951,92)			
III. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks		116.928,66	55.981,80
		<hr/>	<hr/>
		7.956.958,33	8.051.386,15
		<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

Bilanz zum 31. Dezember 2018

Wohnungsgenossenschaft Esbjergweg eG
24109 Kiel

PASSIVA

	EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
A. Eigenkapital			
I. Geschäftsguthaben			
1. der verbleibenden Mitglieder	253.025,00		244.575,00
2. der ausscheidenden Mitglieder	<u>1.530,00</u>	254.555,00	8.415,00
- rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile EUR 1.975,00- (EUR 4.305,00-)			
II. Ergebnismrücklagen		32.509,06	9.448,65
III. Bilanzgewinn		195.917,17	65.241,51
B. Rückstellungen		59.508,06	27.689,50
C. Verbindlichkeiten		7.406.526,32	7.686.220,52
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr EUR 530.057,94 (EUR 560.486,41)			
- davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr EUR 6.876.468,38 (EUR 7.125.734,11)			
- davon aus Steuern EUR 2.386,86 (EUR 2.993,81)			
- davon im Rahmen der sozialen Sicherheit EUR 4,11 (EUR 0,00)			
D. Rechnungsabgrenzungsposten		7.942,72	9.795,97
		<hr/>	<hr/>
		7.956.958,33	8.051.386,15
		<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

Gewinn- und Verlustrechnung
vom 1. Januar 2018 bis 31. Dezember 2018

Wohnungsgenossenschaft Esbjergweg eG
24109 Kiel

	EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
1. Umsatzerlöse		1.187.593,96	1.116.078,05
2. Verminderung des Bestands an fertigen und unfertigen Erzeugnissen		-12.014,58	49.847,85
3. sonstige betriebliche Erträge		8.450,40	7.216,73
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung		-417.512,86	-564.634,48
5. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter		-78.763,78	-74.541,10
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung		<u>-18.571,91</u>	<u>-20.395,84</u>
		-97.335,69	-94.936,94
6. Abschreibungen			
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		-161.040,89	-151.274,52
b) auf Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens, soweit diese die üblichen Abschreibungen überschreiten		<u>0,00</u>	<u>-1.060,00</u>
		-161.040,89	-152.334,52
7. sonstige betriebliche Aufwendungen		-56.916,58	-46.527,68
8. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		104,93	417,19
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		-222.083,12	-228.340,86
10. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		<u>-28.674,20</u>	<u>-6.356,00</u>
11. Ergebnis nach Steuern		200.571,37	80.429,34
12. sonstige Steuern		<u>-46.835,30</u>	<u>-46.627,31</u>
13. Jahresüberschuss		153.736,07	33.802,03
14. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr		65.241,51	34.819,69
15. Einstellungen in Ergebnisrücklagen in die gesetzliche Rücklage		<u>-23.060,41</u>	<u>-3.380,21</u>
16. Bilanzgewinn		<u><u>195.917,17</u></u>	<u><u>65.241,51</u></u>

Anhang zum 31. Dezember 2018
der
Wohnungsgenossenschaft Esbjergweg eG

A. Allgemeine Angaben

1. Die Wohnungsgenossenschaft Esbjergweg eG mit Sitz in Kiel ist im Genossenschaftsregister unter der Nummer 482 beim Amtsgericht Kiel eingetragen.
2. Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung wurde gemäß §§ 266 und 275 HGB und den ergänzenden Vorschriften der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen vorgenommen. Posten, die weder am Bilanzstichtag noch am Bilanzstichtag des Vorjahres einen Betrag ausweisen, wurden nicht aufgeführt. Es wurde von den Erleichterungen des Handelsgesetzbuches für kleine Kapitalgesellschaften nach § 267 Abs. 1 i.V.m. 266 Abs. 1 Satz 3 HGB sowie den §§ 1 Abs. 2 und 2 Abs. 4 der Formblattverordnung für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen Gebrauch gemacht.
3. Im Interesse einer besseren Klarheit und Übersichtlichkeit werden die nach gesetzlichen Vorschriften bei den Posten der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung anzuwendenden Vermerke, die wahlweise in der Bilanz bzw. Gewinn- und Verlustrechnung oder im Anhang anzubringen sind, grundsätzlich im Anhang aufgeführt.

B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

1. Die **immateriellen Vermögensgegenstände** und **Sachanlagen** wurden mit ihren Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten und soweit es sich um abnutzbare Vermögensgegenstände handelt, vermindert um planmäßige Abschreibungen über die voraussichtliche Nutzungsdauer bewertet. Es wurde die lineare Abschreibungsmethode angewendet.
2. Die Bewertung der **Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe** und **Waren** erfolgte mit den Anschaffungskosten, die der unfertigen und fertigen Erzeugnisse mit ihren (geschätzten) Herstellungskosten, soweit nicht Abwertungen nach dem Niederstwertprinzip erforderlich waren.
3. Die **Forderungen aus Lieferungen und Leistungen** wurden abzüglich von Einzelwertberichtigungen angesetzt.
4. Die **sonstigen Vermögensgegenstände** wurden zum Nennwert angesetzt.
5. Die **liquiden Mittel** wurden zum Nennwert bewertet.
6. Das eingezahlte bzw. eingeforderte **Geschäftsguthaben** wurde zum Nennwert angesetzt.
7. Die **Rückstellungen** wurden in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages gebildet.
8. Die **Verbindlichkeiten** wurden mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.
9. Zur periodengerechten Abgrenzung wurden Einnahmen im Geschäftsjahr für einen bestimmten Zeitraum nach dem Bilanzstichtag im passiven **Rechnungs-abgrenzungsposten** erfasst.

C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

I. Bilanz

1. In der Position „unfertige Leistungen“ sind ausschließlich noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.
2. In den sonstigen Vermögensgegenständen und in den sonstigen Verbindlichkeiten sind keine wesentlichen Beträge ausgewiesen, die rechtlich erst nach dem Bilanzstichtag entstanden sind.
3. Restlaufzeiten der Verbindlichkeiten:

Gesamtbeträge mit Restlaufzeiten

	bis zu 1 Jahr	2 bis 5 Jahre	mehr als 5 Jahre
gegenüber Kreditinstituten	167.580,64 €	702.503,48 €	4.406.220,20 €
andere	362.477,30 €	296.809,96 €	1.470.934,74 €
	<hr/>		
	530.057,94 €	999.313,44 €	5.877.154,94 €
Insgesamt		<u>7.406.526,32 €</u>	

II. Gewinn- und Verlustrechnung

1. In den Umsatzerlösen sind keine wesentlichen Erlöse von außergewöhnlicher Größenordnung oder Bedeutung enthalten.
2. In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind keine wesentlichen Erträge von außergewöhnlicher Größenordnung oder Bedeutung enthalten.
3. In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind keine wesentlichen Aufwendungen von außergewöhnlicher Größenordnung oder Bedeutung enthalten.

D. Sonstige Angaben

1. Die durchschnittliche Anzahl der Arbeitnehmer betrug 7 (i.Vj. 5), davon waren 7 (i.Vj. 5) Teilzeitbeschäftigte. Auszubildende wurden nicht beschäftigt.

2. Mitgliederbewegungen

	Zahl der Mitglieder	Anzahl der Geschäftsanteile	Geschäfts- guthaben €
Stand 01. Januar 2018	200	976	248.880,00
Nachträglicher Abgang 2017	1	6	1.530,00
Zugang 2018	10	45	11.475,00
Abgang 2018	4	15	3.825,00
Stand 31. Dezember 2018	<u>205</u>	<u>1.000</u>	<u>255.000,00</u>

Bei dem nachträglichen Abgang 2017 handelt es sich um ein in 2017 verstorbenes Mitglied, von dessen Tod erst im Jahr 2018 Kenntnis erlangt wurde.

Höhe des Geschäftsanteils	€ 255,00
Höhe der Haftsumme	entfällt
Pflichtanteil	1
Höchstanteile	Keine Beschränkung

Bei Überlassung von Wohnraum hat das Mitglied weitere 5 Geschäftsanteile zu übernehmen.
Kündigungsfrist: 6 Monate zum Schluss des Geschäftsjahres

3. Entwicklung der Ergebnisrücklagen:

	Gesetzliche Rücklage in €
Stand 01.01.2018	9.448,65
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres	<u>23.060,41</u>
Stand 31.12.2018	<u><u>32.509,06</u></u>

4. Der Vorstand setzte sich zum Bilanzstichtag aus den folgenden Personen zusammen:

Katja Wagner (eingetragen am 04.03.2011)
Yvonne Schmiedeberg (eingetragen am 26.10.2012)
Helge Wicher (eingetragen am 18.07.2014)
Manfred Wardeiner (eingetragen am 18.07.2014)
Niels Grabert (eingetragen am 18.07.2014)
Werner Braun (eingetragen am 24.08.2015)
Silke Christensen (eingetragen am 05.07.2017)
Falco Janett (eingetragen am 14.08.2018)

Amtsduer: 3 Jahre
Wiederbestellung ist zulässig

5. Vertretung: Gemeinsam durch zwei Vorstandsmitglieder

6. Der Aufsichtsrat setzte sich zum Bilanzstichtag auf folgenden Personen zusammen:

Tim Drowing
Jens Lorenzen
Sabine Stender
Silke Wiedner
Jutta Held

Amtsduer: 3 Jahre

7. Mitgliederversammlung: 06.06.2018

Beschlüsse:

- Feststellung des Jahresabschlusses zum 31.12.2017
- Beschluss über die Verwendung des Bilanzgewinns 2017
- Kenntnisnahme des Berichts über die gesetzliche Prüfung (Kalenderjahr 2017)
- Entlastung von Vorstand und Aufsichtsrat
- Beschluss über Satzungsänderung zum § 24 Abs. (2) der Satzung
- Wahlen zum Aufsichtsrat
- Bestellung von Vorstandsmitgliedern

8. Offenlegung: Die Bilanz zum 31.12.2017 und der Anhang 2017 wurden am 13.12.2018 im elektronischen Bundesanzeiger veröffentlicht.

9. Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:

Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V.
Tangstedter Landstraße 83
22415 Hamburg

Kiel, 27.05.2019

Vorstand der Wohnungsgenossenschaft Esbjergweg eG

gez. Braun	gez. Christensen	gez. Grabert	gez. Jannett	gez. Schmiedeberg	gez. Wardeiner	gez. Wagner	gez. Wicher
---------------	---------------------	-----------------	-----------------	----------------------	-------------------	----------------	----------------