

**Geschäftsbericht 2019**

der

Wohnungsgenossenschaft Esbjergweg eG  
Aalborgring 38  
24109 Kiel

eingetragen im Genossenschaftsregister von Kiel Nr. 482

**Inhaltsverzeichnis:**

	Seite
Bericht des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2019	3
Prüfung gemäß § 53 Genossenschaftsgesetz des Jahresabschlusses 2018	4
Prüfung gemäß § 53 Genossenschaftsgesetz des Jahresabschlusses 2019	5
Bericht des Vorstandes für das Geschäftsjahr 2019	6
Jahresabschluss 2019 (Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Anhang)	11

## **Wohnungsgenossenschaft Esbjergweg eG, Kiel**

Aufsichtsrat

### **Bericht des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2019**

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 31.12.2019 in gemeinsamer Sitzung am 22.06.2020 mit dem Vorstand geprüft.

Schwerpunkte der Prüfungserörterungen waren

- die Vollständigkeit und Nachvollziehbarkeit des Jahresabschlusses 2019,
- 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.

In Anwendung des Gesetzes zur Abmilderung der Folgen der COVID-19-Pandemie hat der Aufsichtsrat als Vertretung der Mitgliederversammlung den Jahresabschluss 2019 mit der Verwendung des Jahresfehlbetrags in der Sitzung am 22.06.2020 festgestellt.

Im Ergebnis teilt der Aufsichtsrat umfänglich die vom Vorstand im Bericht des Vorstands vorgenommenen Feststellungen sowie die Schwerpunktsetzungen für die Folgejahre.

Der Aufsichtsrat stellt fest, dass der Vorstand die abgestimmten Zielsetzungen für 2019 erreicht hat. Die finanzielle und wirtschaftliche Grundlage der Genossenschaft ist im Hinblick auf turnusgemäße Tätigkeit von Investitionen gesichert. Der für die Arbeit der Genossenschaft erforderliche ehrenamtliche Einsatz von Mitgliedern war gegeben.

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 2019 zu genehmigen
- dem Vorschlag des Vorstandes zur Ergebnisverwendung zuzustimmen und
- Vorstand und Aufsichtsrat für das Geschäftsjahr 2019 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 31. August 2020

gez.

Tim Drewing

Vorsitzender des Aufsichtsrates

## **Prüfung gemäß § 53 Genossenschaftsgesetz (GenG) des Jahresabschlusses 2018**

Die gesetzliche Prüfung der Genossenschaft für das Geschäftsjahr 2018 hat im August 2019 stattgefunden. Das zusammengefasste Prüfungsergebnis der Wirtschaftsprüferin des Verbandes norddeutscher Wohnungsunternehmen lautet:

### **Zusammengefasstes Prüfungsergebnis**

Wir fassen das Ergebnis der gesetzlichen Prüfung nach § 53 Abs. 1 GenG, auftragsgemäß erweitert um die Prüfung des Jahresabschlusses unter Einbeziehung der Buchführung und des Lageberichts wie folgt zusammen:

Unsere Prüfung umfasst danach die Feststellung der wirtschaftlichen Verhältnisse und der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung. Dazu sind die Einrichtungen, die Vermögenslage sowie die Geschäftsführung der Genossenschaft zu prüfen. Die Beurteilung der wirtschaftlichen Verhältnisse erfolgt unter Einbeziehung des vom Vorstand aufgestellten Jahresabschlusses und des Lageberichts. Die Verantwortlichkeit der gesetzlichen Vertreter der Genossenschaft sowie die Verantwortlichkeit des Aufsichtsorgans werden durch die Prüfung nicht eingeschränkt.

Der Jahresabschluss und der Lagebericht unterlagen dabei einer Prüfung unter entsprechender Anwendung der §§ 316 ff. HGB.

### **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 31.12.2018 entspricht grundsätzlich den gesetzlichen Erfordernissen.

Die Aufstellung des Jahresabschlusses zum 31.12.2018 zum Vorjahr wurde dahingehend geändert, dass die Vereinfachungsregelung für kleine Kapitalgesellschaften (§1 Abs. 2 der FormblattVO für Wohnungsunternehmen i. V. m. §§ 266 Abs. 1 S. 3 und 336 Abs. 2 HGB) beachtet wurde.

Zum Anhang haben wir Hinweise insbesondere zu § 338 HGB gegeben.

Der Lagebericht für 2018 entspricht grundsätzlich den gesetzlichen Anforderungen. Hinweise zur Verwendung von Plandaten haben wir gegeben.

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 vom Ergebnis aus der Hausbewirtschaftung.

### **Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung**

Unsere Prüfungshandlungen haben ergeben, dass Vorstand und Aufsichtsrat ihren gesetzlichen und satzungsmäßigen Verpflichtungen grundsätzlich ordnungsgemäß nachgekommen sind, mit Ausnahme unserer vorgenannten getroffenen Feststellungen zum Jahresabschluss 31.12.2018.

Hamburg, den 08.08.2019

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

gez.  
Kues  
Wirtschaftsprüferin

## **Prüfung gemäß § 53 Genossenschaftsgesetz (GenG) des Jahresabschlusses 2019**

Die gesetzliche Prüfung der Genossenschaft für das Geschäftsjahr 2019 hat im Juni 2020 stattgefunden. Das zusammengefasste Prüfungsergebnis der Wirtschaftsprüferin des Verbandes norddeutscher Wohnungsunternehmen lautet:

### **Zusammengefasstes Prüfungsergebnis**

Wir fassen das Ergebnis der gesetzlichen Prüfung nach § 53 Abs. 1 GenG, auftragsgemäß erweitert um die Prüfung des Jahresabschlusses unter Einbeziehung der Buchführung, wie folgt zusammen:

Unsere Prüfung umfasst danach die Feststellung der wirtschaftlichen Verhältnisse und der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung. Dazu sind die Einrichtungen, die Vermögenslage sowie die Geschäftsführung der Genossenschaft zu prüfen. Die Beurteilung der wirtschaftlichen Verhältnisse erfolgt unter Einbeziehung des vom Vorstand aufgestellten Jahresabschlusses. Die Verantwortlichkeit der gesetzlichen Vertreter der Genossenschaft sowie die Verantwortlichkeit des Aufsichtsorgans werden durch die Prüfung nicht eingeschränkt.

Der Jahresabschluss unterlag dabei einer Prüfung unter entsprechender Anwendung der §§ 316 ff. HGB.

### **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 den gesetzlichen Vorschriften und den Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung sowie den ergänzenden Bestimmungen der Satzung.

Der Jahresabschluss zum 31.12.2019 entspricht den gesetzlichen Erfordernissen.

Die Aufstellung des Jahresabschlusses zum 31.12.2019 ist unter Berücksichtigung der Vereinfachungsregelung für kleine Kapitalgesellschaften (§1 Abs. 2 der FormblattVO für Wohnungsunternehmen i. V. m. §§ 266 Abs. 1 S. 3 und 336 Abs. 2 HGB) erfolgt.

Der Anhang entspricht 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 vom Ergebnis aus der Hausbewirtschaftung.

### **Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung**

Unsere Prüfungshandlungen haben ergeben, dass Vorstand und Aufsichtsrat ihren gesetzlichen und satzungsmäßigen Verpflichtungen ordnungsgemäß nachgekommen sind.

Hamburg, den 09.06.2020

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

gez.  
Kues  
Wirtschaftsprüferin

## Bericht des Vorstands für das Geschäftsjahr 2019

### 1. Grundlagen des Unternehmens und Geschäftsverlauf

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

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

sowie in der Eigentümergemeinschaft Aarhusstraße 67 und 69

42	Wohnungen mit	2.691,50 m <sup>2</sup>	Wohnfläche
12	Garagen mit	160,00 m <sup>2</sup>	Nutzfläche

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

1	Gewerbereinheit mit	151,00 m <sup>2</sup>	Nutzfläche
1	Büro mit	154,00 m <sup>2</sup>	Nutzfläche

Ab 01.07.2018 wurde ein Raum von 17 m<sup>2</sup> vermietet und vom Büro dem Gewerbe zugeordnet.

Somit bewirtschaftet die Genossenschaft insgesamt

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

Die Fluktuationsquote ist in 2019 auf 4,44% gestiegen (Vorjahreswert 3,89%), insgesamt hatten wir 8 Mieterwechsel (Vorjahr 7) zu verzeichnen. Die Leerstände lagen im Durchschnitt in 2019 mit 0,37% höher als das Vorjahresniveau (0,07%).

Die Fluktuation lag in den vergangenen Jahren zwischen 3,89% und 13,00%. 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 2019 lag bei 5,30 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche (Vorjahr 5,14 €/m<sup>2</sup>) Erhöhungen werden im Rahmen der Entwicklung des Mietspiegels vorgenommen.

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

	<b>Ist 2019 T€</b>	<b>Ist 2018 T€</b>
Umsatzerlöse aus Mieten	870,7	843,8
Instandhaltungsaufwendungen (ohne Versicherungsfälle)	698,5	178,1
Zinsaufwendungen	215,3	222,1
Jahresergebnis	-353,7	153,7

Die Genossenschaft hat 2019 698.456,07 € (im Vorjahr 178.093,37 €) für die Instandhaltung und Modernisierung des Wohnungsbestandes aufgewandt. Die folgende Übersicht stellt die Verteilung der Mittel dar.

Laufende Bauunterhaltung	94.066,86 €	(82.644,13 €)
Modernisierungsmaßnahmen	69.976,80 €	(54.608,22 €)
Sonstige Einzelmaßnahmen	534.412,41 €	(40.841,02 €)

In der zweiten Jahreshälfte 2019 wurde die Fassade des Gebäudes Helsinkistraße 20, 22, 24, 26, 28 und 30 modernisieren. Diese Maßnahme diente dem Erhalt, der Werterhaltung und der dauerhaften Vermietbarkeit unserer Wohnungen. Die Kosten von T€ 480 sind in der Position „Sonstige Einzelmaßnahmen“ enthalten.

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 zum 31.12.2019 stellt sich im Vergleich zum 31.12.2018 wie folgt dar:

	31.12.2019		31.12.2018	
	€	%	€	%
<b>AKTIVVERMÖGEN</b>				
Anlagevermögen	7.228.216,71	93,8	7.385.544,71	92,8
Umlaufvermögen	<u>477.365,34</u>	<u>6,2</u>	<u>571.413,62</u>	<u>7,2</u>
	<u><u>7.705.582,05</u></u>	<u>100,0</u>	<u><u>7.956.958,33</u></u>	<u>100,0</u>
<b>SCHULDEN</b>				
Rückstellungen	62.948,01	0,8	59.508,06	0,7
Langfristige Verbindlichkeiten	6.937.137,76	90,0	6.876.468,38	86,4
Kurzfristige Verbindlichkeiten	556.747,02	7,3	530.057,94	6,7
Sonstige Passiva	<u>8.965,91</u>	<u>0,1</u>	<u>7.942,72</u>	<u>0,1</u>
	<u>7.565.798,70</u>	<u>98,2</u>	<u>7.473.977,10</u>	<u>93,9</u>
<b>EIGENKAPITAL</b>	<u>139.783,35</u>	<u>1,8</u>	<u>482.981,23</u>	<u>6,1</u>
	<u><u>7.705.582,05</u></u>	<u>100,0</u>	<u><u>7.956.958,33</u></u>	<u>100,0</u>

Das Anlagevermögen beträgt 93,8% der Bilanzsumme und enthält wesentliche stille Reserven.

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

## 2.2. Finanzlage

	2019		2018	
	T€	T€	T€	T€
Finanzmittel am Anfang der Periode		116,9		56,0
Cashflow lfd. Geschäftstätigkeit	34,6		529,4	
Cashflow Investitionstätigkeit	-1,0		-7,0	
Cashflow Finanzierungstätigkeit	<u>-119,1</u>	<u>-85,5</u>	<u>-461,5</u>	<u>60,9</u>
Finanzmittel am Ende der Periode		<u><b>31,4</b></u>		<u><b>116,9</b></u>

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit (T€ 34,6) ist infolge der Instandhaltungsmaßnahme Fassadensanierung Helsinkistraße 20-30 (T€ 480,0) gegenüber dem Vorjahr gesunken.

Unter Einbeziehung übriger kurzfristiger Aktivposten von T€ 446,0 sowie kurzfristiger Passivposten von T€ 354,4 ergibt sich bei einem Finanzmittelbestand von T€ 31,4 zum 31.12.2019 eine stichtagsbedingte Liquiditätsreserve von T€ 123,0.

Die Zahlungsfähigkeit der Genossenschaft war im gesamten Berichtsjahr gegeben.



## 2.3 Ertragslage

Das im Geschäftsjahr 2019 erzielte Jahresergebnis stellt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>Veränderung</u>
	T€	T€	T€
Jahressollmieten abzgl. Erlösschmälerungen	870,7	843,8	26,9
abgerechnete Umlagen	290,6	310,1	-19,5
andere Erträge	<u>67,2</u>	<u>30,1</u>	<u>37,1</u>
Summe Erträge	<u>1.228,5</u>	<u>1.184,0</u>	<u>44,5</u>
Betriebskosten und Grundsteuer	302,3	284,1	18,2
Instandhaltungsaufwendungen	708,2	180,3	527,9
Personal- und Sachaufwendungen	198,1	154,2	43,9
Abschreibungen	158,3	161,0	-2,7
Zinsaufwendungen	215,3	222,1	-6,8
Steuern	<u>0,00</u>	<u>28,6</u>	<u>-28,6</u>
Summe Aufwendungen	<u>1.582,2</u>	<u>1.030,3</u>	<u>551,9</u>
Jahresfehlbetrag/Jahresüberschuss	<u>-353,7</u>	<u>153,7</u>	<u>-507,4</u>

Das Jahresergebnis ergab einen Jahresfehlbetrag von 353.733,92 € (Vorjahr Jahresüberschuss 153.736,07 €) und resultiert insbesondere aus den planmäßigen Instandhaltungsaufwendungen für die Fassadensanierung Helsinkistraße 20-30 in Höhe von T€ 480.

Vorgeschlagene Ergebnisverwendung:

Jahresfehlbetrag	353.733,92 €
Gewinnvortrag aus 2018	195.917,17 €
Einstellung in die gesetzliche Rücklage	<u>0,00 €</u>
Bilanzverlust = Vortrag auf neue Rechnung	<u>157.816,75 €</u>

## 3. Nachtragsbericht

Die Auswirkungen der nach dem Bilanzstichtag eingetretenen Entwicklung im Zusammenhang mit der Ausbreitung des Coronavirus können möglicherweise erhebliche wirtschaftliche Auswirkungen haben, eine genaue Abschätzung dieser Auswirkungen ist z. Zt. jedoch nicht möglich. Zu berücksichtigen ist hierbei auch, dass durch diverse staatliche Liquiditätssicherungsprogramme diese Folgen abgemildert werden sollen.

#### 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. Auswirkungen im Zusammenhang mit dem Coronavirus können z. Zt. noch nicht abgeschätzt werden; die bisherigen Auswirkungen wurden aber moderat abgefangen.

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.

Wir rechnen für 2020 mit Mieteinnahmen in Höhe von T€ 870 und Instandhaltungsaufwendungen von T€ 260 sowie Zinsaufwendungen von T€ 176. Insgesamt erwarten wir ein positives Ergebnis von T€ 157.

Kiel, den 17. August 2020

Vorstand der Wohnungsgenossenschaft Esbjergweg eG

gez.  
Braun

gez.  
Christensen

gez.  
Grabert

gez.  
Jannett

gez.  
Schmiedeberg

gez.  
Wardeiner

gez.  
Wicher

**Jahresabschluss zum 31.12.2019 der Wohnungsgenossenschaft Esbjergweg eG**

Bilanz zum 31. Dezember 2019

Wohnungsgenossenschaft Esbjergweg eG  
24109 Kiel

**AKTIVA**

	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
<b>A. Anlagevermögen</b>		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	844,00	1.629,00
II. Sachanlagen	7.227.372,71	7.383.915,71
<b>B. Umlaufvermögen</b>		
I. Vorräte	234.626,03	231.597,19
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	211.383,60	222.887,77
- davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr EUR 202.686,36 (EUR 213.178,84)		
III. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks	31.355,71	116.928,66
	<hr/>	<hr/>
	7.705.582,05	7.956.958,33
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

Bilanz zum 31. Dezember 2019

Wohnungsgenossenschaft Esbjergweg eG  
24109 Kiel

PASSIVA

	EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
<b>A. Eigenkapital</b>			
I. Geschäftsguthaben			
1. der verbleibenden Mitglieder	251.576,04		253.025,00
2. der ausscheidenden Mitglieder	<u>13.515,00</u>	265.091,04	1.530,00
- rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile EUR 1.975,00- (EUR 4.305,00-)			
II. Ergebn isrücklagen		32.509,06	32.509,06
III. Bilanzgewinn/Bilanzverlust		157.816,75	195.917,17
<b>B. Rückstellungen</b>		62.948,01	59.508,06
<b>C. Verbindlichkeiten</b>		7.493.884,78	7.406.526,32
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr EUR 556.747,02 (EUR 530.057,94)			
- davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr EUR 6.937.137,76 (EUR 6.876.468,38)			
- davon aus Steuern EUR 2.744,85 (EUR 2.386,86)			
- davon im Rahmen der sozialen Sicherheit EUR 0,00 (EUR 4,11)			
<b>D. Rechnungsabgrenzungsposten</b>		8.965,91	7.942,72
		<hr/>	<hr/>
		7.705.582,05	7.956.958,33
		<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

Gewinn- und Verlustrechnung  
vom 1. Januar 2019 bis 31. Dezember 2019

Wohnungsgenossenschaft Esbjergweg eG  
24109 Kiel

	EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
1. Umsatzerlöse		1.188.549,93	1.187.593,96
2. Verminderung des Bestands an fertigen und unfertigen Erzeugnissen		3.028,84	-12.014,58
3. sonstige betriebliche Erträge		36.937,86	8.450,40
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung		-963.709,14	-417.512,86
5. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter		-91.067,53	-78.763,78
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung		<u>-21.996,18</u>	<u>-18.571,91</u>
		-113.063,71	-97.335,69
6. Abschreibungen			
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		-158.300,44	-161.040,89
b) auf Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens, soweit diese die üblichen Abschreibungen überschreiten		<u>0,00</u>	<u>0,00</u>
		-158.300,44	-161.040,89
7. sonstige betriebliche Aufwendungen		-85.162,75	-56.916,58
8. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		103,34	104,93
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		-215.282,55	-222.083,12
10. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		<u>0,00</u>	<u>-28.674,20</u>
<b>11. Ergebnis nach Steuern</b>		-306.898,62	200.571,37
12. sonstige Steuern		<u>-46.835,30</u>	<u>-46.835,30</u>
<b>13. Jahresüberschuss</b>		-353.733,92	153.736,07
14. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr		195.917,17	65.241,51
15. Einstellungen in Ergebnisrücklagen in die gesetzliche Rücklage		<u>0,00</u>	<u>-23.060,41</u>
<b>16. Bilanzgewinn</b>		<u>-157.816,75</u>	<u>195.917,17</u>

**Anhang zum 31. Dezember 2019**  
**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. Selbständig nutzungsfähige bewegliche Wirtschaftsgüter mit Anschaffungskosten bis zu 800,00 € (sog. „Geringwertige Wirtschaftsgüter“) werden im jeweiligen Zugangsjahr in vollem Umfang abgeschrieben; § 6 Abs. 2 EStG.
2. Die Bewertung der **Vorräte** 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 **Rechnungsabgrenzungsposten** erfasst.

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

### I. Bilanz

1. In der Position „Vorräte“ 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	202.631,78	846.497,15	4.398.147,63
andere Kreditgeber	89.563,80	298.534,20	1.393.958,78
andere	264.551,44	0,00	0,00
	556.747,02	1.145.031,35	5.792.106,41
Insgesamt		<u>7.493.884,78 €</u>	

4. Von den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten ist ein Gesamtbetrag in Höhe von 5.447.276,56 € durch Grundpfandrechte besichert. Bei den Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern beläuft sich der Gesamtbetrag, der durch Grundpfandrechte besichert ist, auf 1.782.056,78 €.
5. Entwicklung des Bilanzgewinns/Bilanzverlustes:

	€
Bilanzgewinn zum 1.1.2019	195.917,17
Jahresfehlbetrag 2019	353.733,92
Zuführung gesetzl. Rücklage	<u>0,00</u>
Bilanzverlust 31.12.2019	<u>157.816,75</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 8 (i.Vj. 7), davon waren 8 (i.Vj. 7) Teilzeitbeschäftigte. Auszubildende wurden nicht beschäftigt.

2. Mitgliederbewegungen

	<u>Zahl der Mitglieder</u>	<u>Anzahl der Geschäftsanteile</u>	<u>Geschäftsguthaben</u> €
Stand 01. Januar 2018	204	1000	255.000,00
Zugang 2018	10	54	13.770,00
Abgang 2018	10	53	13.515,00
Stand 31. Dezember 2018	<u>204</u>	<u>1.001</u>	<u>255.255,00</u>
Gesamtveränderung			255,00 €
Geschäftsguthaben verbleibender Mitglieder			255.255,00 €
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 01.01.2019	32.509,06
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres	<u>0,00</u>
Stand 31.12.2019	<u>32.509,06</u>

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

Katja Wagner (bis 20.06.2019)  
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 Jannett (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 Drewing (Vorsitzender)  
Jens Lorenzen  
Sabine Stender  
Silke Wiedner  
Jutta Held

Amtsdauer: 3 Jahre

7. Mitgliederversammlung: 20.06.2019

Beschlüsse:

- Feststellung des Jahresabschlusses zum 31.12.2018
- Beschluss über die Verwendung des Bilanzgewinns 2018
- Kenntnisnahme des Berichts über die gesetzliche Prüfung (Kalenderjahr 2017)
- Entlastung von Vorstand und Aufsichtsrat
- Beschluss über Satzungsänderung zu §§ 22, 30, 37, 38 und 43 der Satzung
- Wahlen zum Aufsichtsrat

8. Offenlegung: Die Bilanz zum 31.12.2018 und der Anhang 2018 wurden am 13.02.2020 im elektronischen Bundesanzeiger veröffentlicht. Die Übermittlung an den Bundesanzeiger erfolgte am 11.12.2019.

9. Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:

Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V.  
Hamburg – Mecklenburg-Vorpommern – Schleswig-Holstein  
Tangstedter Landstraße 83  
22415 Hamburg

10. Nachtragsbericht gem. § 285 Nr. 33 HGB

Die Auswirkungen der nach dem Bilanzstichtag eingetretenen Entwicklung im Zusammenhang mit der Ausbreitung des Coronavirus können möglicherweise erhebliche wirtschaftliche Auswirkungen haben, eine genaue Abschätzung dieser Auswirkungen ist z. Zt. jedoch nicht möglich. Zu berücksichtigen ist hierbei auch, dass durch diverse staatliche Liquiditätssicherungsprogramme diese Folgen abgemildert werden sollen.

Kiel, 19.05.2020

Vorstand der Wohnungsgenossenschaft Esbjergweg eG

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