



FORTSCHRITT

Geschäftsbericht 2019





FORTSCHRITT

Inhalt

Bericht des Vorstands über das Geschäftsjahr	3
Bericht des Aufsichtsrates	9
Wirtschaftsplan 2020	10
Bilanz.	12
Gewinn- und Verlustrechnung	15
Anhang.	16



Bericht des Vorstands über das Geschäftsjahr

Rahmenbedingungen

Die positive Entwicklung unserer Genossenschaft hat sich auch im Jahr 2019 fortgesetzt und ist sowohl auf die guten Lagen und die stetige Pflege unseres Bestandes auf Basis günstiger Mieten zurückzuführen. Am 31.12.2019 beträgt die durchschnittliche Nettokaltmiete (Grundmiete) aller Wohnungen 6,54 € pro qm Wohnfläche monatlich (Vorjahr: 6,38 € pro qm).

Darüber hinaus tragen wertverbessernde Maßnahmen an unseren Gebäuden (z.B. Einbau von Zentralheizungen, Gegensprechanlagen, neuen Fenstern, Balkonen oder der Isolierung von Dächern und Fassaden) dazu bei, den Ansprüchen unserer Mitglieder sowie unserer Mietinteressenten gerecht zu werden.

Modernisierung

Auch im Geschäftsjahr 2019 wurde die Bautätigkeit im Bereich der umfassenden Gebäudemodernisierung fortgesetzt. Mit der Fertigstellung der Außenanlagen wurde die Gesamtmaßnahme in der „Seidelstraße 2-12 / Krückelstr. 19a“ beendet und gleichzeitig die Modernisierung der Wohngebäude „Im Gartenhof 2-8 und Krückelstraße 1-7“ weitergeführt.

Ein weiteres Hauptaugenmerk der Geschäftstätigkeit wurde auf die Modernisierung unserer leerstehenden Wohnungen gelegt. Neben der Änderung der Grundrisse und der Badmodernisierung, folgte der Ersteinbau von Heizungsanlagen und neuer Elektrik.

Die aktivierten Leistungen aller Maßnahmen aus der Modernisierung betragen im Berichtsjahr 3.125.356,28 €.

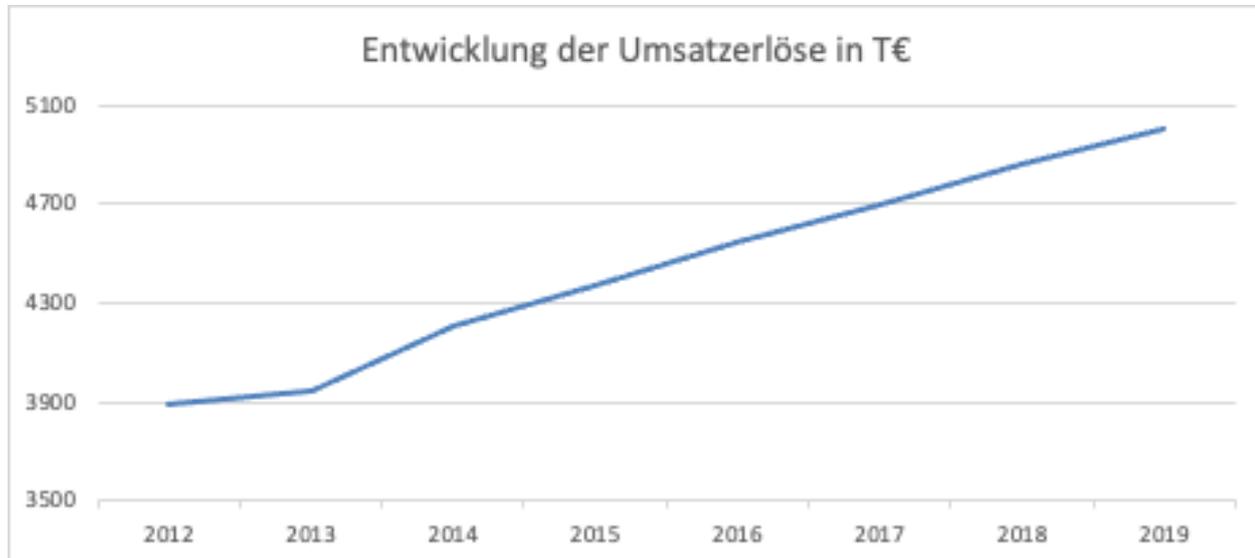
Instandhaltung

Zentrale Tätigkeit der Instandhaltung war neben dem üblichen Instandsetzungsaufkommen für laufende Reparaturen insbesondere der Anschluss der Objekte Vorgebirgstraße 153-155 an das Fernwärmenetz mit 156 T€. Die gesamten Instandhaltungskosten betragen am Stichtag 837.096,14 Euro.

Nach Abzug der Erstattungen durch die Versicherung in Höhe von 85.999,19 € betragen die gesamten Instandhaltungskosten somit 751.096,95 € (Vorjahr 627.954,24 €). Das entspricht einem Kostensatz von 15,06 € (Vorjahr 12,62 €) je qm Wohn- und Nutzungsfläche im Jahr.

Geschäftsergebnis

Im Geschäftsjahr 2019 haben sich die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung um ca. 138 T€ bzw. 2,84 % auf 5.002 T€ erhöht (Vorjahr: 4.864 T€).



Diese Erhöhung basiert auf Anpassungen an die jeweilige Marktmiete bei der Wiedervermietung unserer Wohnungen, dem Abbau der leerstehenden Einheiten aus den Vorjahren und Mieterhöhungen in Folge von Modernisierungsmaßnahmen. Die Gesamterlöse stiegen dabei um 160 T€ auf 5.213 T€ (Vorjahr: 5.053 T€), was durch die Steigerung der Umsatzerlöse, die Steigerung der sonstigen betrieblichen Erträge um 24 T€ auf 163 T€ und einem Rückgang der Bestandserhöhung der unfertigen Leistungen um 2 T€ zu erklären ist.

Die Aufwendungen für Instandhaltungen erhöhten sich im Vergleich zum Vorjahr um 112 T€ auf 837 T€ und die gesamten Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung um 161 T€ auf 1.974 T€.



Aufgrund der Zugänge im Anlagevermögen in Folge von Modernisierungen im Berichtsjahr stiegen die Abschreibungen um 134 T€ auf 1.217 T€. Die Zunahme des Personalaufwands um 11 T€ bzw. 1,44 % basiert auf einer tariflichen Anpassung der Bezüge.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen stiegen um 66 T€ auf 274 T€. Das gleiche trifft auf den Zinsaufwand mit 16 T€ zu. Steuern vom Einkommen und Gewerbesteuern sind im Berichtsjahr nicht angefallen.

Im Geschäftsjahr 2019 wurde ein Ergebnis nach Steuern von 494.870,51 Euro und ein Jahresüberschuss von 412.114,67 € erzielt. Nach Einstellungen in gesetzliche Rücklage mit 41.211,47 Euro und in die Bauerneuerungsrücklage von 288.799,36 Euro stellt sich ein Bilanzgewinn in Höhe von 82.103,84 Euro ein. Dieses Ergebnis dient der Ausschüttung einer Dividende an unsere Mitglieder.

Die wesentlichen Eckdaten des SOLL – IST - Vergleichs des Jahres 2019 lassen sich anhand der nachstehenden Tabelle ablesen:

	Plan 2019	IST 2019	Abweichung
Umsatzerlöse aus Mieten	3.810 T€	3.826 T€	16 T€
Sonstige betriebl. Erträge	70 T€	163 T€	93 T€
Instandhaltung	850 T€	837 T€	13 T€
Personalkosten	785 T€	775 T€	10 T€
Zinsaufwendungen	495 T€	479 T€	16 T€
Jahresüberschuss	265 T€	412 T€	147 T€

Alle geplanten Ergebnisse sind eingetroffen bzw. übertroffen worden. Dies ist zum einen auf die Wiedervermietung der leerstehenden Wohnungen zurückzuführen, zum anderen ergaben sich höhere als geplante sonstige betriebliche Erträge. Während die Umsatzerlöse aus Mieten (Abweichung 16 T€) ebenfalls höher als geplant ausfielen, wurden die Prognosezahlen bei Personal-, Zins- und Instandhaltungsaufwendungen jeweils geringfügig unterschritten.



Ausgewählte Leistungsindikatoren

	Einheit	2019	2018	2017	2016	2015
Bilanzsumme	T€	34.764	32.560	29.208	27.247	25.791
Jahresfehlbetrag/ -überschuss	T€	412	640	578	346	329
Eigenkapital langfristig (EK laut Bilanz ./.. Guthaben der ausgeschiedenen Mitglieder ./.. Dividende)	T€	7.688	6.927	6.023	5.224	4.645
Eigenkapitalquote (EK langfristig : Bilanzsumme)	%	22,1	21,3	20,6	19,1	18,0
Durchschnittliche Grund- miete Wohnungen (Sollmieten Dezember vor Er- lösschmälerung : Wohnfläche)	€/qm	6,54	6,38	6,33	6,18	6,05
Instandhaltungskosten (Instandhaltungsaufwendungen gem. GuV : Wohn-/Nutzfläche)	€/qm	15,06	14,58	15,59	17,68	16,83
Modernisierungskosten (Aktivierte Modernisierungskos- ten : Wohn-/Nutzfläche)	€/qm	62,68	87,91	55,99	47,03	114,10
Leerstand am Bilanzstich- tag	Anz.	3	6	7	13	21
Leerstand am Bilanzstich- tag in %	%	0,4	0,8	0,9	1,7	2,7



Vermögenslage

Im Berichtsjahr erhöhte sich die Bilanzsumme im Vergleich zum Vorjahr um 2.204 T€ auf 34.764 T€. Dies ist im Wesentlichen in den aktivierten Modernisierungskosten begründet. Dementsprechend erhöhte sich das Anlagevermögen um 1.786 T€ auf nunmehr 32.598 T€. Das Umlaufvermögen stieg um 418 T€ auf 2.165 T€. Die Erhöhung ist auf einen Anstieg der unfertigen Leistungen mit 48 T€ und der flüssigen Mitteln um 370 T€ zurückzuführen. Auf der Passivseite der Bilanz ist ein Anstieg des langfristigen Eigenkapitals um 761 T€ auf nunmehr 7.688 T€ (ohne Dividende und Geschäftsguthaben ausscheidender Mitglieder in Höhe von 127 T€), ein Anstieg der Dauerverbindlichkeiten um 1.200 T€ auf 25.115 T€ sowie gestiegenen sonstigen Verbindlichkeiten mit 1.751 T€ zu verzeichnen. Die Rückstellungen betragen 83 T€ gegenüber 67 T€ im Vorjahr.

Die nachfolgende, stichtagsorientierte Tabelle verdeutlicht die Vermögenslage:

Vermögensstruktur	31.12.2019	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2018
	T€	%	T€	%
Anlagevermögen (Sach- und Finanzanlagen)	32.598	93,8	30.813	94,6
Umlaufvermögen (gesamtes Umlaufvermögen inkl. Rechnungsabgrenzungsposten)	2.166	6,2	1.747	5,4
Gesamtvermögen	34.764	100,0	32.560	100,0
Kapitalstruktur	31.12.2019	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2018
	T€	%	T€	%
Geschäftsguthaben	2.485	7,1	2.053	6,3
Ergebnisrücklagen	5.203	15,0	4.874	15,0
Gewinnvortrag	0	0	0	0
Eigenkapital	7.688	22,1	6.927	21,3
Dividende und Geschäftsguthaben ausscheidender Mitglieder	127	0,4	138	0,4
Rückstellungen	83	0,2	67	0,2
Verbindlichkeiten aus Dauerfinanzierung	25.115	72,3	23.915	73,4
Sonstige Verbindlichkeiten	1.751	5,0	1.513	4,7
Fremdkapital	27.076	77,9	25.633	78,7
Gesamtkapital	34.764	100,0	32.560	100,0

Die Vermögens- und Kapitalzusammensetzung stellt sich langfristig wie folgt dar:

	Geschäftsjahr 2019	Geschäftsjahr 2018
	Euro	Euro
Langfristige Vermögenswerte (gesamtes Anlagevermögen)	32.598.000	30.813.000
Langfristige Finanzierungsmittel (Eigenkapital ./ Dividende ./ Geschäftsguthaben ausgeschiedener Mitglieder + Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten und anderen Kreditgebern ./ rückstän- dige Annuitäten)	32.788.000	30.800.000
Unterdeckung/Überdeckung	190.000	13.000

Gewinnverwendung

Vorstand und Aufsichtsrat haben auf Grundlage der Satzungsregelung beschlossen, den Jahresüberschuss in Höhe von 412.114,67 Euro wie folgt zu verwenden: Im Rahmen einer Vorwegzuweisung werden 330.010,83 Euro in die Ergebnisrücklage eingestellt. Der Mitgliederversammlung wird die Feststellung des Jahresabschlusses unter Billigung der Vorwegzuweisung vorgeschlagen. Es wird vorgeschlagen, den verbleibenden Bilanzgewinn in Höhe von € 82.103,84 für das Geschäftsjahr 2019 zur Ausschüttung einer Dividende von 4 % auf das dividendenberechtigte Geschäftsguthaben der Mitglieder zum 01.01.2019 (2.052.596,00 Euro) zu verwenden.



Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat nahm im Geschäftsjahr 2019 seine ihm durch Gesetz und Satzung obliegenden Aufgaben wahr. Über die geschäftliche Entwicklung und die wirtschaftliche Lage der Genossenschaft ist der Aufsichtsrat in seinen sechs Sitzungen vom Vorstand eingehend unterrichtet worden. Alle Entscheidungen von Bedeutung wurden in gemeinsamen Sitzungen von Vorstand und Aufsichtsrat beraten und beschlossen.

Im Berichtsjahr wurden durch den vom Aufsichtsrat gebildeten Prüfungsausschuss zwei Sitzungen abgehalten, bei denen im Wesentlichen Buch- und Planungsprüfungen durchgeführt wurden. Dabei wurden keine Beanstandungen festgestellt. Der Ausschuss für Bauen, Wohnen und Kommunikation tagte einmal, unternahm im Berichtsjahr diverse Objektbegehungen und beschäftigte sich auch weiterhin mit den Vorbereitungen für das 100-jährige Bestehen unserer Genossenschaft im Jahr 2019.

Die Bilanz, die Gewinn- und Verlustrechnung, der Anhang sowie der Lagebericht 2019 wurden durch den Prüfungsausschuss geprüft und vom Aufsichtsrat in der gemeinsamen Sitzung mit dem Vorstand am 14.05.2020 wie folgt genehmigt.

Vorstand und Aufsichtsrat haben auf Grundlage der Satzungsregelung beschlossen, den Jahresüberschuss in Höhe von 412.114,67 Euro wie folgt zu verwenden: Im Rahmen einer Vorwegzuweisung werden 330.010,83 Euro in die Ergebnismrücklage eingestellt. Der Mitgliederversammlung wird die Feststellung des Jahresabschlusses unter Billigung der Vorwegzuweisung vorgeschlagen. Es wird vorgeschlagen, den verbleibenden Bilanzgewinn i.H.v. € 82.103,84 für das Geschäftsjahr 2019 zur Ausschüttung einer Dividende von 4 % auf das dividendenberechtigten Geschäftsguthaben der Mitglieder zum 01.01.2019 (2.052.596,00 Euro) zu verwenden.

Die gesetzliche Prüfung des Jahresabschlusses durch den Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V. in Düsseldorf wird voraussichtlich im 3. Quartal 2019 stattfinden.

Köln-Raderberg, den 14. Mai 2020



Lutz Winkler
Vorsitzender des Aufsichtsrates

Wirtschaftsplan 2020

Auch im Geschäftsjahr 2020 wird sich gemäß den Planungen bei weiterhin starken Investitionen in unseren Bestand eine insgesamt stabile Ertragslage einstellen. Der Jahresüberschuss kann dann zur Stärkung des Eigenkapitals nebst Auszahlung einer Dividende an unsere Mitglieder verwendet werden. Die nachfolgende Tabelle zeigt den Wirtschaftsplan für das Geschäftsjahr 2020:

	Wirtschaftlich	Liquiditätsbezogen
Erträge/Einnahmen		
Sollmieten	3.900.000 €	3.900.000 €
Umlagen einschließlich Bestandsveränderungen	1.287.000 €	1.287.000 €
Zinserträge und sonstige betriebliche Erträge	<u>70.000 €</u>	<u>70.000 €</u>
Summe der Erträge/Einnahmen:	<u>5.257.000 €</u>	<u>5.257.000 €</u>
Aufwendungen/Ausgaben		
Betriebskosten	1.200.000 €	1.200.000 €
Instandhaltungsaufwand	900.000 €	900.000 €
Miet- und Räumungsklagen	10.000 €	10.000 €
Abschreibungen	1.275.000 €	
Personalaufwand	815.000 €	815.000 €
Sonstige betriebliche Aufwendungen	200.000 €	200.000 €
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	490.000 €	490.000 €
Steuern vom Ertrag und Einkommen	3.000 €	3.000 €
Grundsteuer/Kfz-Steuer	88.000 €	88.000 €
Tilgungen		<u>1.350.000 €</u>
Summe der Aufwendungen / Ausgaben:	<u>4.981.000 €</u>	<u>5.056.000 €</u>
Jahresüberschuss	276.000 €	201.000 €

Der Focus wird im Jahr 2020 auf den Abschluss der in 2019 gestarteten Modernisierung der Mehrfamilienhäuser „Im Gartenhof 2-8 sowie Krückelstraße 1-7“ gerichtet sein. Die Fertigstellung der Außenanlagen, Einbau von Gegensprechanlagen und der Neubau eines Parkplatzes steht im Mittelpunkt unserer Tätigkeit.

Durch den Ausbau des Dachgeschosses in der Seidelstraße 2 sollen die für Köln-Poll avisierte Gästewohnung und eine weitere 2-Zimmer-Wohnung geschaffen werden.

Für die Objekte Siegburger Straße 298-300 stellen wir zudem Bauantrag für eine umfassende Modernisierungsmaßnahme, die in 2021 bzw. 2022 umgesetzt wird und mit dem Anbau von Balkonen ihren Abschluss findet. In diesem Jahr ist bereits der Ersteinbau einer zentralen Heizungsanlage und die Dämmung nebst Neueindeckung des Daches avisiert.

Im Objekt Neuenahrer 1 bzw. 1a erfolgt ein baurechtlich genehmigter Umbau der Treppenhäuser aus brandschutztechnischen Gründen.

Das Haus in der Vorgebirgstraße 149 wird zudem in das Fernwärmenetz eingebunden.

Die laufende Sanierung oder Instandsetzung gekündigter Wohnungen bleibt zudem stetiger Wegbegleiter des Planungsfensters im kommenden und den darauffolgenden Geschäftsjahren.



Bilanz zum 31.12.2019

AKTIVSEITE	Geschäftsjahr	Geschäftsjahr	Geschäftsjahr	Geschäftsjahr
	2019	2019	2018	2018
	Euro	Euro	Euro	Euro
<u>Anlagevermögen</u>				
Immaterielle Vermögensgegenstände				
Entgeltlich erworbene Software und Lizenzen		2.585,00		4.633,00
Sachanlagen				
Grundstücke mit Wohnbauten	32.073.744,17		30.360.722,17	
Grundstücke mit anderen Bauten	395.177,25		304.396,02	
Technische Anlagen	4.859,00		5.267,00	
Betriebs- und Geschäftsausstattung	122.048,81	<u>32.595.829,23</u>	137.871,85	<u>30.808.257,04</u>
Anlagevermögen insgesamt		32.598.414,23		30.812.890,04
<u>Umlaufvermögen</u>				
Unfertige Leistungen		1.211.530,00		1.163.200,00
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				
Forderungen aus Vermietung	5.685,18		6.125,73	
Sonstige Vermögensgegenstände	47.734,26	<u>53.419,44</u>	47.577,78	<u>53.703,51</u>
Flüssige Mittel und Bausparguthaben				
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		899.888,15		529.923,27
Rechnungsabgrenzungsposten				
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		557,00		257,00
Bilanzsumme		<u>34.763.808,82</u>		<u>32.559.973,82</u>

PASSIVSEITE

	Geschäftsjahr 2019 Euro	Geschäftsjahr 2019 Euro	Geschäftsjahr 2018 Euro	Geschäftsjahr 2018 Euro
<u>Eigenkapital</u>				
Geschäftsguthaben				
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder		45.396,00	39.920,00	
der verbleibenden Mitglieder	2.484.508,00	2.529.904,00	2.052.596,00	2.089.516,00
Rückständig fällige Einzahlungen auf Ge- schäftsanteile: 936,00 € (Vorjahr: 0,00 €)				
Ergebnisrücklagen				
Gesetzliche Rücklage		778.314,50	737.103,03	
davon aus dem Jahresüberschuss				
Geschäftsjahr eingestellt: 41.211,47 €				
(Vorjahr: 64.046,76 €)				
Bauerneuerungsrücklage		3.265.004,01	2.976.204,65	
davon aus dem Jahresüberschuss				
Geschäftsjahr eingestellt: 288.799,36 €				
(Vorjahr: 475.077,02 €)				
Andere Ergebnisrücklagen	1.160.151,31	5.203.469,82	1.160.151,31	4.873.458,99
Bilanzgewinn				
Jahresüberschuss		412.114,67	640.467,62	
Einstellung in Ergebnisrücklagen		330.010,83	539.123,78	
Bilanzgewinn		82.103,84		101.343,84
Eigenkapital insgesamt / Übertrag		<u>7.815.477,66</u>		<u>7.064.318,83</u>

	Geschäftsjahr 2019 Euro	Geschäftsjahr 2019 Euro	Geschäftsjahr 2018 Euro	Geschäftsjahr 2018 Euro
Übertrag:		7.815.477,66		7.064.319,83
<u>Rückstellungen</u>				
Steuerrückstellungen	0,00		0,00	
sonstige Rückstellungen	82.758,01	82.758,01	67.408,37	67.408,37
<u>Verbindlichkeiten</u>				
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten			23.362.231,69	
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern			552.934,77	
Erhaltene Anzahlungen			1.337.453,02	
Verbindlichkeiten aus Vermietung			23.653,43	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			133.585,77	
Sonstige Verbindlichkeiten	20.218,93	26.865.573,15	18.387,94	25.428.246,02
davon aus Steuern:	7.939,62		7.681,50	
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit:	2.575,48		2.482,90	
Bilanzsumme		<u>34.763.808,82</u>		<u>32.559.973,82</u>

Gewinn- und Verlustrechnung

Gewinn- und Verlustrechnung vom 01. Januar 2019 bis 31. Dezember 2019

	Geschäfts- jahr 2019 Euro	Geschäftsjahr 2019 Euro	Geschäfts- jahr 2018 Euro
Umsatzerlöse			
aus der Hausbewirtschaftung		5.001.962,69	4.863.725,39
Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		48.330,00	50.600,00
Sonstige betriebliche Erträge		162.979,73	139.339,40
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		1.974.254,65	1.813.213,27
Rohergebnis		3.239.017,77	3.240.451,52
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	627.137,24		623.743,75
b) Soziale Abgabe und Aufwendungen für Altersversorgung	148.154,38	775.291,62	140.446,95
davon für Altersversorgung 12.320,65 €			(10.773,13)
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.217.342,08	1.083.860,25
Sonstige betriebliche Aufwendungen		274.363,94	208.343,84
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		0,00	299,46
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		479.343,33	461.134,08
davon aus Aufzinsung von Rückstellungen 454,85 € (Vorjahr: 318,05 €)			
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		- 2.190,18	0,00
Ergebnis nach Steuern		494.870,51	723.222,11
Sonstige Steuern		82.755,84	82.754,49
Jahresüberschuss		412.114,67	640.467,62
Einstellung in die gesetzliche Rücklage		41.211,47	64.046,76
Einstellung in die Bauerneuerungsrücklage		288.799,36	475.077,02
Bilanzgewinn		82.103,84	101.343,84

Anhang zum Jahresabschluss 2019

A. Allgemeine Angaben

Die Genossenschaft firmiert unter dem Namen „Heimstätten-Baugenossenschaft Fortschritt eG“. Sie hat ihren Sitz in Köln und ist im Genossenschaftsregister 628 beim Registergericht Köln eingetragen. Die Erstellung des Jahresabschlusses 2019 erfolgte nach den Rechnungslegungsvorschriften des Handelsgesetzbuches (HGB). Die Bilanzgliederung zum 31. Dezember 2019 und die Gewinn- und Verlustrechnung 2019 erfolgte nach Maßgabe der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen (Formblattverordnung). Bei der Aufstellung der Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt. In der Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung ergaben sich keine Veränderungen. Eine Vergleichbarkeit mit den Vorjahreszahlen ist gegeben.

B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Bei der Aufstellung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung wurden im Vergleich zum Vorjahr keine Abweichungen der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden vorgenommen. Aufwendungen für die energetische Erneuerung von Liegenschaften (Wärmedämmfassaden, Wärmedämmungen, Erneuerung Fenster und Heizungsanlagen) im Sinne der EnEV wurden bilanz erhöhend aktiviert und über die Restnutzungsdauer der Liegenschaften abgeschrieben. Im Einzelnen wurden folgende Methoden angewendet:

A K T I V A

Anlagevermögen:

Entgeltlich erworbene immaterielle Vermögensgegenstände

Die entgeltlich erworbenen immateriellen Vermögensgegenstände werden entsprechend der amtlichen Abschreibungstabellen mit jährlich 33,33 % der Anschaffungskosten abgeschrieben. Trivialsoftware wird im Jahr der Anschaffung als Aufwand erfasst. Selbstgeschaffene immaterielle Vermögensgegenstände sind nicht vorhanden.

Sachanlagevermögen

Das Sachanlagevermögen ist zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten abzüglich Abschreibungen bewertet.

Für die vorhandenen Vermögensgegenstände sind die ursprünglichen Anschaffungs- oder Herstellungskosten bzw. die Euro-Eröffnungsbilanzwerte als kumulierte Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten abzüglich der aufgelaufenen Abschreibungen als kumulierte Abschreibungen ausgewiesen.

Zugänge

Für Sachanlagenzugänge in 2019 sind als Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten Fremdkosten aktiviert. Eigenleistungen wurden nicht aktiviert. Nachträgliche Herstellungskosten wurden im Sinne von § 255 Abs. 2 Satz 1 HGB aktiviert. Fremdkapitalzinsen im Sinne von § 255, Abs. 3 HGB wurden während der Bauzeit nicht aktiviert.

Planmäßige Abschreibungen

Alt- und Neubauten auf Grundstücken mit Wohnbauten wurden auf der Grundlage einer Gesamtnutzungsdauer von regelmäßig 80 Jahren planmäßig linear abgeschrieben.

Während der Gesamtnutzungsdauer aktivierte Ausbau- und Modernisierungskosten werden nach Maßgabe der buchmäßigen Restnutzungsdauer abgeschrieben.

Alt- und Neubauten (Wohnbauten) werden auf der Grundlage einer geschätzten Nutzungsdauer von regelmäßig 80 Jahren planmäßig abgeschrieben. Nachträgliche Herstellungskosten werden grundsätzlich nach Maßgabe der Restnutzungsdauer der jeweiligen Gebäude abgeschrieben; soweit die bisherige Restnutzungsdauer nach einer umfassenden Modernisierung den tatsächlichen Verhältnissen nicht mehr entspricht, wird diese mit bis zu 45 Jahren auf Grundlage vorliegender Sachverständigengutachten neu festgelegt.

Separate Garagen werden auf der Grundlage einer Gesamtnutzungsdauer von 30 Jahren linear abgeschrieben. Die Gegenstände der Betriebs- und Geschäftsausstattung werden entsprechend der amtlichen Abschreibungstabellen für allgemein verwendbare Anlagegüter von den Anschaffungskosten jährlich abgeschrieben.

Geringwertige Wirtschaftsgüter mit einem Anschaffungswert von mehr als 250 Euro und bis zu 1.000 Euro netto je Gegenstand werden als Sammelposten mit 20 % p.a. gemäß § 6 Abs. 2a EStG abgeschrieben.

Außerplanmäßige Abschreibungen wurden in 2019 nicht vorgenommen.

Umlaufvermögen:

Unfertige Leistungen

Unter dieser Position sind die mit den Nutzungsberechtigten noch nicht abgerechneten, umlagefähigen Betriebskosten und Heizkosten ohne Umlageausfallwagnis, ohne Leerstände und ohne eigene Räume ausgewiesen.

Forderungen

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände werden mit den Nominalwerten ausgewiesen. Unter Berücksichtigung des strengen Niederstwertprinzips wurden zweifelhafte Forderungen wertberichtigt und uneinbringliche Forderungen abgeschrieben.

Aktive Rechnungsabgrenzungsposten

Abgegrenzt werden Zahlungen für Aufwendungen, soweit sie die Zeit nach dem Bilanzstichtag betreffen.

PASSIVA

Rückstellungen

Sie wurden in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages angesetzt. Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr wurden mit dem ihrer Restlaufzeit entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatzes der vergangenen sieben Jahre angesetzt. Rückstellungen für ungewisse Verbindlichkeiten sind entsprechend § 249, Abs. (1) HGB gebildet worden. Rückstellungen für unterlassene Instandhaltungen bestehen nicht. Für Bauinstandhaltung besteht eine Rücklage (Bauerneuerungsrücklage). Bei der Genossenschaft bestehen Differenzen zwischen den handelsrechtlichen Wertansätzen von Vermögensgegenständen sowie Rückstellungen und ihren steuerlichen Wertansätzen, die sich in späteren Geschäftsjahren voraussichtlich abbauen. Diese Differenzen werden insgesamt zu einer Steuerentlastung führen, sodass in der Bilanz aktive latente hätten angesetzt werden können. Von diesem Wahlrecht (§274 Abs. 1 Satz 2 HGB) hat die Genossenschaft jedoch keinen Gebrauch gemacht.

Verbindlichkeiten

Sie sind mit dem Erfüllungsbetrag passiviert.

Verpflichtungen für vergebene Bauaufträge sind, soweit sie nicht mit Eigenkapital finanziert werden, durch zugesagte, aber noch nicht valutierte Kredite abgedeckt.

C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

I. Bilanz

1. In der Position "Unfertige Leistungen" sind 1.211.530,00 Euro noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten enthalten.
2. In der Position "Sonstige Vermögensgegenstände" sind keine wesentlichen Beträge enthalten, die erst nach dem Bilanzstichtag rechtlich entstanden sind.
3. In den "Sonstigen Rückstellungen" sind folgende Rückstellungen enthalten:

Prüfungskosten der gesetzlichen Verbandsprüfung	17.000,00 Euro
Interne Erstellung Jahresabschluss	13.000,00 Euro
Veröffentlichung Jahresabschluss	300,00 Euro
Dienstjubiläum	6.519,42 Euro
Betriebs- und Heizkosten	14.742,00 Euro
Berufsgenossenschaft	5.000,00 Euro
Steuerberatung VdW	4.600,00 Euro
Tantiemen	10.638,59 Euro
<u>Urlaubsanspruch</u>	<u>10.958,00 Euro</u>
Summe	82.758,01 Euro

4. Darüber hinaus sind keine Steuerrückstellungen für Körperschaftssteuer enthalten.
5. Die Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr stellen sich wie folgt dar:

Forderungen	Insgesamt		Davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr	
	Geschäftsjahr	Vorjahr	Geschäftsjahr	Vorjahr
	Euro	Euro	Euro	Euro
Forderungen aus Vermietung	5.685,18	6.125,73	0,00	0,00
Sonstige Vermögensgegenstände	47.734,26	47.577,78	0,00	0,00
Gesamtbetrag	53.419,44	53.703,51	0,00	0,00

6. Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte o.ä. Rechte stellen sich in 2019 wie folgt dar:

Verbindlichkeiten	Insgesamt	Davon				Gesichert		Vorjahr	
		Restlaufzeit				Art der	Insgesamt	Restlaufzeit	
		<= 1 Jahr	> 1 Jahr	davon 1 bis 5 Jahre	davon über 5 Jahre				
Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro		
Gegenüber Kreditinstituten	24.613.409,78	1.364.292,33	23.249.117,45	5.611.443,13	17.637.674,32	GPR	23.362.231,69	1.274.190,81	
Gegenüber anderen Kreditgebern	501.237,96	17.972,24	483.265,72	66.674,26	416.591,46	GPR	552.934,77	21.650,09	
Erhaltene Anzahlungen	1.396.600,94	1.396.600,94					1.337.453,02	1.337.453,02	
Aus Vermietung	27.180,34	27.180,34					23.653,43	23.653,43	
Aus Lieferungen und Leistungen	306.925,20	306.925,20					133.585,77	133.585,77	
Sonstige Verbindlichkeiten	20.218,93	20.218,93					18.387,94	18.387,94	
Gesamtbetrag	26.865.573,15	3.133.189,98	23.732.383,17	5.678.117,39	18.054.265,78		25.428.246,62	2.808.921,06	

*) GPR = Grundpfandrechte

7. verkürzte Darstellung der einzelnen Posten des Anlagevermögens 2019:

Immaterielle Vermögensgegenstände:	Anschaffungs-/Herstellkosten zum 01.01.2019	Zugänge des Geschäftsjahres		Abgänge des Geschäftsjahres	Umbuchungen	Zuschreibungen	Anschaffungs-/Herstellkosten zum 31.12.2019	Abschreibungen (kumuliert)	Buchwert am 31.12.2019	Abschreibungen des Geschäftsjahres
Entgeltlich erworbene Software und Lizenzen	63.457,09 €	-	-	-	-	-	63.457,09 €	60.872,09 €	2.585,00 €	2.048,00 €
<u>Sachanlagen:</u> Grundstücke mit Wohnbauten	47.516.410,67 €	2.998.279,25 €	142.874,87 €	142.874,87 €	-	-	50.371.815,05 €	18.298.070,88 €	32.073.744,17 €	1.142.382,38 €
Grundstücke mit anderen Bauten	523.568,96 €	127.077,03 €	-	-	-	-	650.645,99 €	255.468,74 €	395.177,25 €	36.295,80 €
Technische Anlagen	8.156,87 €	-	-	-	-	-	8.156,87 €	3.297,87 €	4.859,00 €	408,00 €
Betriebs- und Geschäftsausstattung	313.944,02 €	20.385,37 €	14.238,74 €	14.238,74 €	-	-	320.090,65 €	198.041,84 €	122.048,81 €	36.204,37 €
Summe Sachanlagen:	48.362.080,52 €	3.145.741,65 €	157.113,61 €	157.113,61 €	-	-	51.350.708,56 €	18.754.879,33 €	32.595.829,23 €	1.215.290,55 €
Anlagevermögen Gesamt:	48.425.537,61 €	3.145.741,65 €	157.113,61 €	157.113,61 €	-	-	51.414.165,65 €	18.815.751,42 €	32.598.414,23 €	1.217.338,55 €

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

II. Gewinn- und Verlustrechnung

Im Geschäftsjahr 2019 sind keine außerordentlichen Erträge oder Aufwendungen angefallen.

E. Nachtragsbericht

Vorgänge von besonderer Bedeutung, die nach dem Schluss des Geschäftsjahres 2019 eingetreten sind, haben sich bis zum Zeitpunkt der Jahresabschlussaufstellung nicht ereignet. Insbesondere sind wesentliche Risiken, die die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage negativ beeinflussen könnten, nicht erkennbar.

Wesentliche bestandsgefährdende Risiken, die den Fortbestand des Unternehmens beeinträchtigen könnten, sind ebenfalls nicht erkennbar.

F. Gewinnverwendungsvorschlag

Vorstand und Aufsichtsrat haben auf Grundlage der Satzungsregelung beschlossen, den Jahresüberschuss in Höhe von 412.114,67 Euro wie folgt zu verwenden: Im Rahmen einer Vorwegzuweisung werden 330.010,83 Euro in die Ergebnismrücklage eingestellt. Der Mitgliederversammlung wird die Feststellung des Jahresabschlusses unter Billigung der Vorwegzuweisung vorgeschlagen. Es wird vorgeschlagen, den verbleibenden Bilanzgewinn i.H.v. € 82.103,84 für das Geschäftsjahr 2019 zur Ausschüttung einer Dividende von 4 % auf das dividendenberechtigte Geschäftsguthaben der Mitglieder zum 01.01.2019 (2.052.596,00 Euro) zu verwenden.

G. Sonstige Angaben

1. Am Bilanzstichtag bestanden keine Haftungsverhältnisse aus der Bestellung von Sicherheiten für Verbindlichkeiten Dritter gemäß § 251 HGB.
2. Die Genossenschaft besitzt keine Kapitalanteile von mindestens 20 % an anderen Unternehmen.
3. Die Beschäftigungsstruktur stellt sich am 31.12.2019 wie folgt dar:

	31.12.2019	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2018
	Vollzeit-Beschäftigte	Teilzeit-Beschäftigte	Vollzeit-Beschäftigte	Teilzeit-Beschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	2	2	2	2
Technische Mitarbeiter	2	-	2	-
Mitarbeiter im Regiebetrieb	3	1	3	1
Gesamtanzahl Mitarbeiter	7	3	7	3

Darüber hinaus wurde bis Juni 2019 eine Auszubildende beschäftigt.

4. Am Bilanzstichtag bestanden keine Forderungen an Mitglieder des Vorstandes oder des Aufsichtsrats.

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

6. Mitgliederentwicklung:

	Mitglieder
Anfang 2019	1079
Zugang 2019	53
Abgang 2019	27
Ende 2019	1105

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr im Vergleich zum Vorjahr um 431.912,00 Euro erhöht.

7. Mitglieder des Vorstandes:

Markus Schubert	Geschäftsführendes Vorstandsmitglied
Hans Vogt	Nebenamtliches Vorstandsmitglied
Ewald Hübner	Nebenamtliches Vorstandsmitglied

8. Mitglieder des Aufsichtsrates:

Lutz Winkler	Vorsitzender	Mitglied im Prüfungsausschuss
Christoph Bel	stellvertretender Schriftführer	Mitglied im Bau- und Wohnungsausschuss
Gabriele Schmieden	Schriftführerin	Mitglied im Bau- und Wohnungsausschuss
Klaus Büttner	stellvertretender Vorsitzender	Mitglied im Prüfungsausschuss
Arno Trimborn		Mitglied im Bau- und Wohnungsausschuss
Herbert Thelen		Mitglied im Bau- und Wohnungsausschuss
Oliver Klouth		Mitglied im Prüfungsausschuss

Köln, den 14. Mai 2020

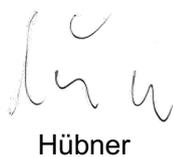
Der Vorstand



Schubert



Vogt



Hübner



Heimstätten-Baugenossenschaft Fortschritt eG
Mannsfelder Straße 57a • 50968 Köln
Tel: 0221 93759 0 • Fax: 0221 93759 10
fortschritt.koeln