



FORTSCHRITT

Geschäftsbericht 2020





FORTSCHRITT

Inhalt

Bericht des Vorstands über das Geschäftsjahr	3
Bericht des Aufsichtsrates	9
Wirtschaftsplan 2021	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 2020 fortgesetzt und ist sowohl auf die guten Lagen und die stetige Pflege unseres Bestandes auf Basis günstiger Mieten zurückzuführen. Am 31.12.2020 beträgt die durchschnittliche Nettokaltmiete (Grundmiete) aller Wohnungen 6,67 € pro qm Wohnfläche monatlich (Vorjahr: 6,54 € 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 / Bestandserweiterung

Auch im Geschäftsjahr 2020 wurde die Bautätigkeit im Bereich der umfassenden Gebäudemodernisierung fortgesetzt. Mit der Dachdämmung sowie der Installation einer neuen Zentralheizung und neuen Fenstern wurde die Gesamtmaßnahme in der „Siegburger Straße 296 a – 300“ begonnen und gleichzeitig die Modernisierung der Wohngebäude „Im Gartenhof 2 – 8 und Krüchelstraße 1 – 7“ mit den Außenanlagen fertiggestellt.

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 1.789.811,40 €. Im Rahmen der Bestandserweiterung konnte das Grundstück „Auf dem Sandberg 96 in Köln-Poll“ mit 6 Wohnungen, 2 Garagen und 4 Außenstellplätzen erworben werden. Die Anschaffungskosten betragen 1.052.966,73 €.

Instandhaltung

Laufende Reparaturen sind der zentrale Baustein der bestandserhaltenden Maßnahmen. Die gesamten Instandhaltungskosten betragen am Stichtag 838.061,52 Euro.

Nach Abzug der Erstattungen durch die Versicherung in Höhe von 30.662,06 € betragen die gesamten Instandhaltungskosten somit 807.399,46 € (Vorjahr 751.096,95 €). Das entspricht einem Kostensatz von 16,06 € (Vorjahr 15,06 €) je qm Wohn- und Nutzungsfläche im Jahr.

Geschäftsergebnis

Im Geschäftsjahr 2020 haben sich die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung um ca. 167 T€ bzw. 3,30 % auf 5.169 T€ erhöht (Vorjahr: 5.002 T€).



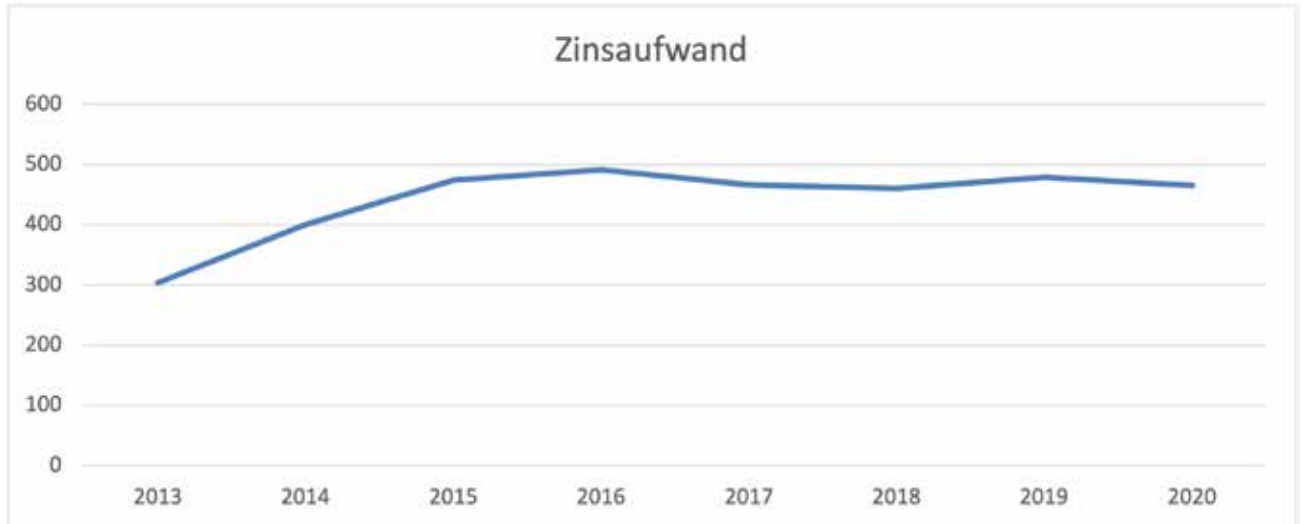
Diese Erhöhung basiert auf Anpassungen an die jeweilige Marktmiete bei der Wiedervermietung unserer Wohnungen, dem Abbau der leerstehenden Einheiten aus den Vorjahren und Mieterhöhungen in Folge von Modernisierungsmaßnahmen. Die Gesamterlöse stiegen dabei nur um 15 T€ auf 5.228 T€ (Vorjahr: 5.213 T€), was durch die Steigerung der Umsatzerlöse, vor allem aber auf den Rückgang der sonstigen betrieblichen Erträge um 86 T€ auf 77 T€ und einer gleichzeitigen Bestandsverminderung der unfertigen Leistungen in Höhe von 18 T€ zu erklären ist.

Die Aufwendungen für Instandhaltungen steigen im Vergleich zum Vorjahr um 1 T€ auf 838 T€ während die gesamten Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung um 43 T€ auf 1.931 T€ sanken.



Aufgrund der Zugänge im Anlagevermögen in Folge von Modernisierungen im Berichtsjahr steigen die Abschreibungen um 87 T€ auf 1.304 T€. Die Zunahme des Personalaufwands um 8 T€ basiert auf einer tariflichen Anpassung der Bezüge.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen sanken um 87 T€ auf 187 T€. Das gleiche trifft auf den Zinsaufwand mit 14 T€ zu. Steuern vom Einkommen und Gewerbesteuern sind im Berichtsjahr nicht angefallen.



Im Geschäftsjahr 2020 wurde ein Ergebnis nach Steuern von 556.737,68 Euro und ein Jahresüberschuss von 473.916,84 € erzielt. Nach Einstellungen in gesetzliche Rücklage mit 47.391,68 Euro und in die Bauerneuerungsrücklage von 327.144,84 Euro stellt sich ein Bilanzgewinn in Höhe von 99.380,32 Euro ein. Dieses Ergebnis dient der Ausschüttung einer Dividende an unsere Mitglieder.



Die wesentlichen Eckdaten des SOLL – IST - Vergleichs des Jahres 2020 lassen sich anhand der nachstehenden Tabelle ablesen:

	Plan 2020	IST 2020	Abweichung
Umsatzerlöse aus Mieten	3.900 T€	3.956 T€	56 T€
Sonstige betriebl. Erträge	70 T€	77 T€	7 T€
Instandhaltung	900 T€	838 T€	62 T€
Personalkosten	815 T€	783 T€	32 T€
Zinsaufwendungen	490 T€	465 T€	25 T€
Jahresüberschuss	276 T€	473 T€	182 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 56 T€) ebenfalls höher als geplant ausfielen, wurden die Prognosezahlen bei Personal-, Zins- und Instandhaltungsaufwendungen jeweils deutlich unterschritten.



Ausgewählte Leistungsindikatoren

	Einheit	2020	2019	2018	2017	2016
Bilanzsumme	T€	35.815	34.764	32.560	29.208	27.247
Jahresfehlbetrag/ -überschuss	T€	473	412	640	578	346
Eigenkapital langfristig (EK laut Bilanz ./ . Guthaben der ausgeschiedenen Mitglieder ./ . Dividende)	T€	8.349	7.688	6.927	6.023	5.224
Eigenkapitalquote (EK langfristig : Bilanzsumme)	%	23,3	22,1	21,3	20,6	19,1
Durchschnittliche Grundmiete Wohnungen (Sollmieten Dezember vor Er- lösschmälerung : Wohnfläche)	€/qm	6,67	6,54	6,38	6,33	6,18
Instandhaltungskosten (Instandhaltungsaufwendungen gem. GuV : Wohn-/Nutzfläche)	€/qm	16,68	15,06	14,58	15,59	17,68
Modernisierungskosten (Aktivierte Modernisierungskos- ten : Wohn-/Nutzfläche)	€/qm	31,61	62,68	87,91	55,99	47,03
Leerstand am Bilanzstichtag	Anz.	5	3	6	7	13
Leerstand am Bilanzstichtag in %	%	0,6	0,4	0,8	0,9	1,7

Vermögenslage

Im Berichtsjahr erhöhte sich die Bilanzsumme im Vergleich zum Vorjahr um 1.051 T€ auf 35.815 T€. Dies ist im Wesentlichen in den aktivierten Modernisierungskosten und dem Zugang des Grundstücks „Auf dem Sandberg 96“ begründet. Dementsprechend erhöhte sich das Anlagevermögen um 1.596 T€ auf nunmehr 34.194 T€. Das Umlaufvermögen sank um 545 T€ auf 1.621 T€. Dies ist insbesondere auf einen Rückgang der unfertigen Leistungen mit 18 T€ und der flüssigen Mittel um 486 T€ zurückzuführen. Auf der Passivseite der Bilanz ist ein Anstieg des langfristigen Eigenkapitals um 661 T€ auf nunmehr 8.349 T€ (ohne Dividende und Geschäftsguthaben ausscheidender Mitglieder in Höhe von 141 T€), ein Anstieg der Dauerverbindlichkeiten um 587 T€ auf 25.701 T€ sowie gestiegenen erhaltenen Anzahlungen um 40 T€ zu verzeichnen. Die Rückstellungen betragen 100 T€ gegenüber 83 T€ im Vorjahr. Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sind am Bilanzstichtag mit 37 T€ niedriger als zum Vorjahreszeitpunkt.

Die nachfolgende, stichtagsorientierte Tabelle verdeutlicht die Vermögenslage:

Vermögensstruktur	31.12.2020 T€	31.12.2020 %	31.12.2019 T€	31.12.2019 %
Anlagevermögen (Sach- und Finanzanlagen)	34.194	95,5	32.598	93,8
Umlaufvermögen (gesamtes Umlaufvermögen inkl. Rechnungsabgrenzungsposten)	1.621	4,5	2.166	6,2
Gesamtvermögen	35.815	100,0	34.764	100,0
Kapitalstruktur	31.12.2020 T€	31.12.2020 %	31.12.2019 T€	31.12.2019 %
Geschäftsguthaben	2.771	7,7	2.485	7,1
Ergebnisrücklagen	5.578	15,6	5.203	15,0
Gewinnvortrag	0	0	0	0
Eigenkapital	8.349	23,3	7.688	22,1
Dividende und Geschäftsguthaben ausscheidender Mitglieder	141	0,4	127	0,4
Rückstellungen	100	0,3	83	0,2
Verbindlichkeiten aus Dauerfinanzierung	25.701	71,7	25.115	72,3
Sonstige Verbindlichkeiten	1.524	4,3	1.751	5,0
Fremdkapital	27.325	76,7	27.076	77,9
Gesamtkapital	35.815	100,0	34.764	100,0

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

	Geschäftsjahr 2020	Geschäftsjahr 2019
	Euro	Euro
Langfristige Vermögenswerte (gesamtes Anlagevermögen)	34.194.000	32.598.000
Langfristige Finanzierungsmittel (Eigenkapital ./ Dividende ./ Geschäftsguthaben ausgeschiedener Mitglieder + Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten und anderen Kreditgebern ./ rückstän- dige Annuitäten)	34.037.000	32.788.000
Unterdeckung/Überdeckung	157.000	190.000

Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat nahm im Geschäftsjahr 2020 seine ihm durch Gesetz und Satzung obliegenden Aufgaben wahr. Über die geschäftliche Entwicklung und die wirtschaftliche Lage der Genossenschaft ist der Aufsichtsrat in seinen drei 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 und unternahm im Berichtsjahr diverse Objektbegehungen.

Die Bilanz, die Gewinn- und Verlustrechnung nebst Anhang sowie der Bericht des Vorstands für 2020 wurden durch den Prüfungsausschuss geprüft und vom Aufsichtsrat in der gemeinsamen Sitzung mit dem Vorstand am 06.05.2021 wie folgt genehmigt.

Vorstand und Aufsichtsrat haben auf Grundlage der Satzungsregelung beschlossen, den Jahresüberschuss in Höhe von 473.916,84 Euro wie folgt zu verwenden: Im Rahmen einer Vorwegzuweisung werden 374.536,52 Euro in die Ergebnisrücklage eingestellt. Der Mitgliederversammlung wird die Feststellung des Jahresabschlusses unter Billigung der Vorwegzuweisung vorgeschlagen. Es wird vorgeschlagen, den verbleibenden Bilanzgewinn i.H.v. € 99.380,32 für das Geschäftsjahr 2020 zur Ausschüttung einer Dividende von 4 % auf das dividendenberechtigte Geschäftsguthaben der Mitglieder zum 01.01.2020 (2.484.508,00 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 2021 stattfinden.

Köln-Raderberg, den 6. Mai 2021

Lutz Winkler
Vorsitzender des Aufsichtsrates

Wirtschaftsplan 2021

Auch im Geschäftsjahr 2021 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 2021:

	Wirtschaftlich	Liquiditätsbezogen
Erträge/Einnahmen		
Sollmieten	4.024.000 €	4.024.000 €
Umlagen einschließlich Bestandsveränderungen	1.262.000 €	1.262.000 €
Zinserträge und sonstige betriebliche Erträge	<u>80.000 €</u>	<u>80.000 €</u>
Summe der Erträge/Einnahmen:	<u>5.366.000 €</u>	<u>5.366.000 €</u>
Aufwendungen/Ausgaben		
Betriebskosten	1.175.000 €	1.175.000 €
Instandhaltungsaufwand	850.000 €	850.000 €
Miet- und Räumungsklagen	10.000 €	10.000 €
Abschreibungen	1.375.000 €	
Personalaufwand	840.000 €	840.000 €
Sonstige betriebliche Aufwendungen	195.000 €	195.000 €
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	465.000 €	465.000 €
Steuern vom Einkommen und Ertrag	3.000 €	3.000 €
Grundsteuer/Kfz-Steuer	88.000 €	88.000 €
Tilgungen		<u>1.435.000 €</u>
Summe der Aufwendungen / Ausgaben:	<u>5.001.000 €</u>	<u>5.061.000 €</u>
Jahresüberschuss	365.000 €	305.000 €

Ein Focus wird im Jahr 2021 auf den Abschluss der in 2020 gestarteten Modernisierung der Mehrfamilienhäuser „Siegburger Straße 296 a – 300“ gerichtet sein. Der Anbau der Balkone, die Fertigstellung der Außenanlagen und der Einbau von Gegensprechanlagen steht im diesjährigen Mittelpunkt unserer Tätigkeit.

In den Häusern „Im Gartenhof 1 – 11“ werden die Modernisierungsmaßnahmen mit dem Einbau einer zentralen Heizungsanlage begonnen. Dazu erfolgt die Bauplanung für den in 2022 ins Auge gefassten Balkonanbau. Begleitet wird diese Maßnahme durch den erstmaligen Einbau von Gegensprechanlagen nebst Erneuerung der Treppenhauselektrik.

Die Gebäude Kreuznacher Straße 19 – 21 erhalten in diesem Jahr Anbaubalkone, zuvor werden die gartenseitigen Keller abgedichtet. Sofern die weiteren Baugenehmigungen rechtzeitig vorliegen, erfolgt auch in diesem Jahr bereits die Kellerabdichtung der Gebäude 13 – 15/17.

Das Haus in der Vorgebirgstraße 147 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 31.12.2020

AKTIVSEITE	Geschäftsjahr 2020 Euro	Geschäftsjahr 2020 Euro	Geschäftsjahr 2019 Euro	Geschäftsjahr 2019 Euro
<u>Anlagevermögen</u>				
Immaterielle Vermögensgegenstände				
Entgeltlich erworbene Software und Lizenzen		6.223,00		2.585,00
Sachanlagen				
Grundstücke mit Wohnbauten	33.575.073,95		32.073.744,17	
Grundstücke mit anderen Bauten	474.297,02		395.177,25	
Technische Anlagen	4.451,00		4.859,00	
Betriebs- und Geschäftsausstattung	134.198,30	<u>34.188.020,27</u>	122.048,81	<u>32.595.829,23</u>
Anlagevermögen insgesamt		34.194.243,27		32.598.414,23
<u>Umlaufvermögen</u>				
Unfertige Leistungen		1.193.447,00		1.211.530,00
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				
Forderungen aus Vermietung	3.822,52		5.685,18	
Sonstige Vermögensgegenstände	9.648,12	<u>13.470,64</u>	47.734,26	<u>53.419,44</u>
Flüssige Mittel und Bausparguthaben				
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		413.909,69		899.888,15
Rechnungsabgrenzungsposten				
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		134,35		557,00
Bilanzsumme		<u>35.815.204,95</u>		<u>34.763.808,82</u>

PASSIVSEITE

	Geschäftsjahr 2020 Euro	Geschäftsjahr 2020 Euro	Geschäftsjahr 2019 Euro	Geschäftsjahr 2019 Euro
<u>Eigenkapital</u>				
Geschäftsguthaben				
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder		41.288,00	45.396,00	
der verbleibenden Mitglieder	2.771.340,00	2.812.628,00	2.484.508,00	2.529.904,00
Rückständig fällige Einzahlungen auf Ge- schäftsanteile: 0,00 € (Vorjahr: 936,00 €)				
Ergebnisrücklagen				
Gesetzliche Rücklage		825.706,18	778.314,50	
davon aus dem Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 47.391,68 € (Vorjahr: 41.211,47 €)				
Bauerneuerungsrücklage		3.592.148,85	3.265.004,01	
davon aus dem Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 327.144,84 € (Vorjahr: 288.799,36 €)				
Andere Ergebnisrücklagen	1.160.151,31	5.578.006,34	1.160.151,31	5.203.469,82
Bilanzgewinn				
Jahresüberschuss		473.916,84	412.114,67	
Einstellung in Ergebnisrücklagen		374.536,52	330.010,83	
Bilanzgewinn		99.380,32		82.103,84
Eigenkapital insgesamt / Übertrag		<u>8.490.014,66</u>		<u>7.815.477,66</u>

	Geschäftsjahr 2020 Euro	Geschäftsjahr 2020 Euro	Geschäftsjahr 2019 Euro	Geschäftsjahr 2019 Euro
Übertrag:		8.490.014,66		7.815.477,66
<u>Rückstellungen</u>				
Steuerrückstellungen	0,00		0,00	
sonstige Rückstellungen	99.708,33	99.708,33	82.758,01	82.758,01
<u>Verbindlichkeiten</u>				
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	25.701.379,37		24.613.409,78	
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	0,00		501.237,96	
Erhaltene Anzahlungen	1.436.925,87		1.396.600,94	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	29.260,55		27.180,34	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	37.113,13		306.925,20	
Sonstige Verbindlichkeiten	20.803,04	27.225.481,96	20.218,93	26.865.573,15
davon aus Steuern:	6.608,31		7.939,62	
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit:	1.759,40		2.575,48	
Bilanzsumme		<u>35.815.204,95</u>		<u>34.763.808,82</u>

Gewinn- und Verlustrechnung

Gewinn- und Verlustrechnung vom 01. Januar 2020 bis 31. Dezember 2020

	Geschäftsjahr 2020 Euro	Geschäftsjahr 2020 Euro	Geschäftsjahr 2019 Euro
Umsatzerlöse			
aus der Hausbewirtschaftung		5.169.452,64	5.001.962,69
Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen (Vorjahr: Erhöhung)		- 18.083,00	48.330,00
Sonstige betriebliche Erträge		76.652,03	162.979,73
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		1.931.503,01	1.974.254,65
Rohergebnis		3.296.518,66	3.239.017,77
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	633.192,45		627.137,24
b) Soziale Abgabe und Aufwendungen für Altersversorgung	149.325,41	782.517,86	148.154,38
davon für Altersversorgung 12.320,65 €			(12.320,65)
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.304.046,85	1.217.338,55
Sonstige betriebliche Aufwendungen		187.496,10	274.363,94
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		0,00	0,00
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		465.720,17	479.343,33
davon aus Aufzinsung von Rückstellungen 229,67 € (Vorjahr: 454,85 €)			
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		0,00	- 2.190,18
Ergebnis nach Steuern		556.737,68	494.870,51
Sonstige Steuern		82.820,84	82.755,84
Jahresüberschuss		473.916,84	412.114,67
Einstellung in die gesetzliche Rücklage		47.391,68	41.211,47
Einstellung in die Bauerneuerungsrücklage		327.144,84	288.799,36
Bilanzgewinn		99.380,32	82.103,84

Anhang zum Jahresabschluss 2020

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 2020 erfolgte nach den Rechnungslegungsvorschriften des Handelsgesetzbuches (HGB). Die Bilanzgliederung zum 31. Dezember 2020 und die Gewinn- und Verlustrechnung 2020 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:

AKTIVA

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 2020 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 Anschaffungs- und 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 2020 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.

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 1.193.447,00 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	18.500,00 Euro
Interne Erstellung Jahresabschluss	12.500,00 Euro
Veröffentlichung Jahresabschluss	250,00 Euro
Dienstjubiläum	5.521,99 Euro
Betriebs- und Heizkosten	18.100,00 Euro
Berufsgenossenschaft	5.500,00 Euro
Steuerberatung	4.500,00 Euro
Tantiemen	11.840,10 Euro
Altersteilzeit	12.626,24 Euro
<u>Urlaubsanspruch</u>	<u>10.370,00 Euro</u>
Summe	99.708,33 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 Euro	Vorjahr Euro	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro
Forderungen aus Vermietung	3.822,52	5.685,18	0,00	0,00
Sonstige Vermögensgegenstände	9.648,12	47.734,26	0,00	0,00
Gesamtbetrag	13.470,64	53.419,44	0,00	0,00

6. Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte o.ä. Rechte stellen sich in 2020 wie folgt dar:

Verbindlichkeiten	Insgesamt Euro	Davon				Gesichert		Vorjahr	
		Restlaufzeit				Euro	Art der Sicherheit	Insgesamt Euro	Restlaufzeit unter 1 Jahr Euro
		<= 1 Jahr Euro	> 1 Jahr	davon 1 bis 5 Jahre Euro	davon über 5 Jahre Euro				
Gegenüber Kreditinstituten	25.701.379,37	1.465.979,40	24.235.399,97	5.900.383,25	25.701.379,37	GPR	24.613.409,78	1.364.292,33	
Gegenüber anderen Kreditgebern	0,00	0,00					501.237,96	17.972,24	
Erhaltene Anzahlungen	1.436.925,87	1.436.925,87					1.396.600,94	1.396.600,94	
Aus Vermietung	29.260,55	29.260,55					27.180,34	27.180,34	
Aus Lieferungen und Leistungen	37.113,13	37.113,13					306.925,20	306.925,20	
Sonstige Verbindlichkeiten	20.803,04	20.803,04					20.218,93	20.218,93	
Gesamtbetrag	27.225.481,96	3.133.189,98	24.235.399,97	5.900.383,75	25.701.379,37		26.865.573,15	3.133.189,98	

*) GPR = Grundpfandrecht

7. verkürzte Darstellung der einzelnen Posten des Anlagevermögens 2020:

	Anschaffungs-/ Herstellkosten zum 01.01.2020	Zugänge des Geschäftsjahres	Abgänge des Geschäftsjahres	Umbu- chungen	Zu- schrei- bungen	Anschaffungs-/ Herstellkosten zum 31.12.2020	Abschrei- bungen (kumuliert)	Buchwert am 31.12.2020	Abschreibungen des Geschäftsjahres
<u>Immaterielle Vermögensgegen- stände:</u>									
Entgeltlich erworbene Software und Lizenzen	63.457,09 €	6.615,21 €	-	-	-	70.072,30 €	63.849,30 €	6.223,00 €	2.977,21 €
<u>Sachanlagen:</u>									
Grundstücke mit Wohnbauten	50.371.815,05 €	2.716.846,28 €	-	-	-	53.088.661,33 €	19.513.587,38 €	33.575.073,95 €	1.215.516,50 €
Grundstücke mit anderen Bauten	650.645,99 €	125.931,85 €	-	-	-	776.577,84 €	302.280,82 €	474.297,02 €	46.812,08 €
Technische Anlagen	8.156,87 €	-	-	-	-	8.156,87 €	3.705,87 €	4.451,00 €	408,00 €
Betriebs- und Geschäfts- ausstattung	320.090,65 €	63.847,89 €	52.600,29 €	-	-	331.338,25 €	197.139,95 €	134.198,30 €	38.333,06 €
<u>Summe Sachanlagen:</u>	51.350.708,56 €	2.906.626,02 €	52.600,29 €	-	-	54.204.734,29 €	20.016.714,02 €	34.188.020,27 €	1.301.069,64 €
<u>Anlagevermögen Gesamt:</u>	51.414.165,65 €	2.913.241,23 €	52.600,29 €	-	-	54.274.806,59 €	20.080.563,32 €	34.194.243,27 €	1.304.046,85 €

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

II. Gewinn- und Verlustrechnung

Im Geschäftsjahr 2020 sind keine außerordentlichen Erträge oder Aufwendungen angefallen.

E. Nachtragsbericht

Vorgänge von besonderer Bedeutung, die nach dem Schluss des Geschäftsjahres 2020 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 473.916,84 Euro wie folgt zu verwenden: Im Rahmen einer Vorwegzuweisung werden 374.536,52 Euro in die Ergebnisrücklagen eingestellt. Der Mitgliederversammlung wird die Feststellung des Jahresabschlusses unter Billigung der Vorwegzuweisung vorgeschlagen. Es wird vorgeschlagen, den verbleibenden Bilanzgewinn i.H.v. € 99.380,32 für das Geschäftsjahr 2020 zur Ausschüttung einer Dividende von 4 % auf das dividendenberechtigte Geschäftsguthaben der Mitglieder zum 01.01.2020 (2.484.508,00 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 im Jahresdurchschnitt wie folgt dar:

	31.12.2020	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2019
	Vollzeit-Beschäftigte	Teilzeit-Beschäftigte	Vollzeit-Beschäftigte	Teilzeit-Beschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	3	1	2	2
Technische Mitarbeiter	2	-	2	-
Mitarbeiter im Regiebetrieb	3	1	3	1
Gesamtanzahl Mitarbeiter	8	2	7	3

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	2020	1105
Zugang	2020	54
Abgang	2020	34
Ende	2020	1125

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr im Vergleich zum Vorjahr um 286.832,00 Euro erhöht.

7. Mitglieder des Vorstandes:

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

8. Mitglieder des Aufsichtsrates:

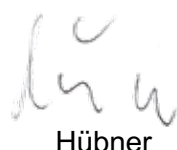
Lutz Winkler	Vorsitzender	Mitglied im Prüfungsausschuss
Christoph Bel	stellvertretender Schriftführer	Mitglied im Bau- und Wohnungsausschuss
Gabriele Schmieden	Schriftführerin	Mitglied im Bau- und Wohnungsausschuss
Klaus Büttner	stellvertretender Vorsitzender	Mitglied im Prüfungsausschuss
Arno Trimborn		Mitglied im Bau- und Wohnungsausschuss
Herbert Thelen	(bis 18.06.2020)	Mitglied im Bau- und Wohnungsausschuss
Dorothea Frerich	(ab 18.06.2020)	Mitglied im Bau- und Wohnungsausschuss
Oliver Klouth		Mitglied im Prüfungsausschuss

Köln, den 06. Mai 2021

Der Vorstand



Schubert



Hübner



FÜR MEHR
FAIR PLAY
AM WOHNUNGS
MARKT

Hier steht der Mensch im Mittelpunkt
wohnungsbaugenossenschaften.de

Die Wohnungsbau
Genossenschaften
KÖLN
UND UMGEBUNG



Heimstätten-Baugenossenschaft Fortschritt eG

Mannsfelder Straße 57 a • 50968 Köln

Tel: 0221 93759 0 • Fax: 0221 93759 10

fortschritt.koeln