

**Geschäfts- und
Lagebericht
über das Jahr 2018
der**

Gemeinnützigen Baugenossenschaft e.G.

Heinrich-Sondermann-Platz 16

44388 Dortmund

Telefon: (02 31) 61 80 82-0

Telefax: (02 31) 61 80 82-28

Inhaltsverzeichnis

Seite

I. Anhang für das Geschäftsjahr 2018

Allgemeine Angaben	1
Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	1-2
Erläuterungen zur Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung	2-3
Forderungen- und Verbindlichkeitspiegel	2-3
Sonstige Angaben	3-4
Schlussbemerkung/Stellungnahme des Aufsichtsrates	4-5

II. Lagebericht für das Geschäftsjahr 2018

Darstellung des Geschäftsverlaufes	6-9
Risikomanagement	9
Sonstige wesentliche Vorgänge	9
Vermögenslage	10-11
Finanzlage	12-13
Ertragslage	13-14
Gewinnverteilung	14
Risiken und Chancen der künftigen Entwicklung	15
Vorgänge von besonderer Bedeutung, die nach Abschluss des Geschäftsjahres eingetreten sind	15
Voraussichtliche Entwicklung	15
Unterschriftsleistung des Vorstandes	15

III. Anlagen

Anlage 1 – Bilanz zum 31.12.2018, Aktivseite	16
Anlage 1 – Bilanz zum 31.12.2018, Passivseite	17
Anlage 2 – Gewinn- und Verlustrechnung zum 31.12.2018	18

I. Anhang für das Geschäftsjahr 2018

A. Allgemeine Angaben

Die Gemeinnützige Baugenossenschaft eG hat ihren Sitz in Dortmund und ist eingetragen in das Genossenschaftsregister beim Amtsgericht Dortmund (Gn R 437).

Die Erstellung des Jahresabschlusses erfolgte nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches in der Fassung des Bilanzrichtlinie-Umsetzungsgesetz (BilRuG).

Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung nach Gesamtkostenverfahren entspricht den Bestimmungen der Formblattverordnung in der Fassung vom 17. Juli 2015 für Wohnungsunternehmen.

Die Genossenschaft ist ein kleines Unternehmen im Sinne des § 267 HGB. Von den Erleichterungsvorschriften der §§ 274 und 288 HGB wurde Gebrauch gemacht.

Die Vorjahreszahlen der Umsatzerlöse sind vergleichbar.

B. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Anlagevermögen

Die Gegenstände des Anlagevermögens wurden unter Berücksichtigung von Anschaffungspreisminderungen zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten – soweit abnutzbar -, vermindert um linear planmäßige und außerplanmäßige Abschreibungen (sowie unter Beibehaltung der zum 31.12.2009 bestehenden niedrigeren steuerrechtlichen Wertansätzen gemäß Art 67 Abs. 4 S. 1 EGHGB) bewertet.

Die angefallenen Kosten für die Modernisierung von Gebäuden werden aktiviert, soweit sie zu einer über den ursprünglichen Zustand hinaus gehenden Verbesserung führen.

Bei der Neubaumaßnahme Westricher Str 3-5 wurden eigene Regiebetriebsleistungen, angemessene Teile der Gemeinkosten sowie Verwaltungskosten in die (nachträglichen) Herstellungskosten in Höhe von T€ 4 einbezogen.

Nachträgliche Herstellungskosten wurden auf die Restnutzungsdauer linear verteilt.

Neuzugänge wurden monatsgenau abgeschrieben.

Die planmäßigen Abschreibungen erfolgten linear unter Zugrundelegung folgender Nutzungsdauern bzw. Abschreibungssätzen.

-Immaterielle Vermögensgegenstände	3 Jahre
-Gebäude	66,6 Jahre
-Garagen und Stellplätze	10 Jahre
-Betriebs- und Geschäftsausstattung	3 – 5 Jahre

Bei der Modernisierung wurde die Restnutzungsdauer nach umfassenden Modernisierungsmaßnahmen um 30 Jahre erhöht.

Geringwertige Vermögensgegenstände zwischen 150 € und 1.000 € wurden in einem jahrgangsbezogenen Sammelposten erfasst und linear über 5 Jahre abgeschrieben.

Umlaufvermögen

Das Umlaufvermögen wurde grundsätzlich zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten bzw. zum Nennwert bewertet und erforderlichenfalls auf den beizulegenden Wert abgeschrieben.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände wurden zu Normalwerten angesetzt. Erkennbare Risiken bei Mietforderungen wurde im Wege der Einzelbewertung Rechnung getragen sowie Wertberichtigungen gebildet.

Aktive Rechnungsabgrenzungsposten

Vom Ansatzwahlrecht für Geldbeschaffungskosten wurde Gebrauch gemacht und über 5 Jahre seit 2016 linear abgeschrieben.

Rückstellungen

Die Bildung der Rückstellungen erfolgte in Höhe des voraussichtlich notwendigen Erfüllungsbetrages unter Einbeziehung künftiger Preis- und Kostensteigerungen.

Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten wurden zu ihrem Erfüllungsbetrag bewertet.

C. Erläuterungen zu den Bilanz-Posten

1. Die unfertigen Leistungen enthalten voraussichtlich abrechenbare Betriebs- und Heizkosten in Höhe von € 682.260,25 (Vorjahr € 611.373,66)
2. Von den Forderungen haben eine Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr Geschäftsjahr € 0,00 (Vorjahr € 0,00)
3. Im Bilanzgewinn ist ein Gewinnvortrag in Höhe von € 2.881.078,36 (Vorjahr € 2.379.953,56) enthalten.
4. Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte o.a. Rechte stellen sich wie folgt dar:

(Vorjahreswerte in Klammern)

Verbindlichkeiten	insgesamt	Davon Restlaufzeit			gesichert	Art der Sicherung
		unter 1 Jahr €	1 bis 5 Jahre €	über 5 Jahre €		
	€				€	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	15.013.148,25 (15.558.866,17)	634.156,26 (569.907,36)	2.003.439,01 (2.082.441,13)	12.375.552,98 (12.906.517,68)	15.013.148,25 (15.558.866,17)	Grundpfandrecht
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.424.023,44 (1.491.418,07)	73.155,55 (70.728,13)	305.322,00 (294.699,57)	1.045.545,89 (1.125.990,37)	1.424.023,44 (1.491.418,07)	Grundpfandrecht
Erhaltene Anzahlungen	623.439,13 (575.312,76)	623.439,13 (575.312,76)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	15.177,07 (17.352,92)	15.177,07 (17.352,92)				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	35.498,00 (75.935,11)	35.498,00 (75.935,11)				
Sonstige Verbindlichkeiten	20.086,18 (17.857,24)	20.086,18 (17.857,24)				
Gesamtbetrag	17.131.372,07 (17.736.742,27)	1.401.512,19 (1.327.093,52)	2.308.761,01 (2.377.140,70)	13.421.098,87 (14.032.508,05)	16.437.171,69 (17.050.284,24)	Grundpfandrecht

D. Erläuterungen zu den GuV-Posten

Aus Gründen der Klarheit und Übersichtlichkeit des Anhangs wurden zusammengehörige Angaben, die sich sowohl auf Bilanz- als auch GuV-Posten beziehen, generell bei den zugehörigen Bilanzposten dargestellt.

E. Sonstige Angaben

1. Mitgliederbewegung 2018

Bestand 01.01.	605
Zugang	36
Abgang	34
Bestand 31.12.	607

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 20.738,59€ erhöht.

2. Im Geschäftsjahr waren durchschnittlich 3,5 Arbeitnehmer ohne Mitglieder des Vorstandes beschäftigt (davon 1 Teilzeitbeschäftigte).

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

4. Mitglieder des Vorstandes:
Müller, Ingo - Vorsitzender
Roggenkamp, Werner
Lieven, Andreas

5. Mitglieder des Aufsichtsrates:
Rüther, Franz – Aufsichtsratsvorsitzender
Steimann, Heinrich – Stellvertreter
Bauerdick, Mariele
Ruff, Sven
Berg, Christian
Züchner, Eberhard

Schlussbemerkung

Die Bilanz per 31. Dezember 2018 sowie die Gewinn- und Verlustrechnung per 31. Dezember 2018 können aufgrund dieses Berichtes von allen Mitgliedern eingehend geprüft werden. Rückfragen gemäß § 38 Abs. 1 der Satzung werden eine Woche lang vor der Mitgliederversammlung in der Geschäftsstelle beantwortet.

Dortmund-Lütgendortmund, den 20. Mai 2019

Der Vorstand

(Müller)

(Roggenkamp)

(Lieven)

Stellungnahme des Aufsichtsrates zum Geschäfts- und Lagebericht des Vorstandes für das Geschäftsjahr 2018.

Der Aufsichtsrat ist mit dem Geschäfts- und Lagebericht des Vorstandes der Genossenschaft einverstanden und stimmt diesem in allen Teilen zu. Die Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung wurde vom Aufsichtsrat laufend überwacht. Die Bilanzzahlen stimmen mit den Geschäftsunterlagen überein.

Beanstandungen hatte der Aufsichtsrat nicht zu machen.

Der Aufsichtsrat

(Rüther)

II. Lagebericht der Gemeinnützigen Baugenossenschaft eG Dortmund-Lütgendortmund für das Geschäftsjahr 2018

Darstellung des Geschäftsverlaufes

Gesamtwirtschaftliche Entwicklung und Entwicklungstendenzen in der Wohnungswirtschaft

Der kräftige globale Aufschwung hat sich gegen Ende 2018 etwas abgeschwächt. 2018 expandierte die Weltwirtschaft nach vorläufigen Zahlen um 4,3 % (3,5 % im Vorjahr).

Die konjunkturelle Lage in Deutschland stellt sich zum Jahreswechsel 2018/2019 weiterhin gut dar. Nach ersten Berechnungen legte das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) im Jahr 2018 um 1,5 % zu.

Wohnungsbewirtschaftung/Bestands- und Umsatzentwicklung

Die Baugenossenschaft hat ihre Tätigkeiten im Geschäftsjahr 2018 unter Beachtung der eigenen wirtschaftlichen Lage den Markterfordernissen weiterhin angepasst.

Neben der Verwaltung und der laufenden Verbesserung des eigenen Wohnungsbestandes konnte in 2017 die Neubebauung bzw. Bezugsfertigkeit des Grundstückes Westricher Strasse 3-5 in Dortmund-Lütgendortmund sichergestellt werden.

Von den voraussichtlichen Gesamtkosten in Höhe von ca. 4,4 Mio. Euro waren bis zum 31.12.2018 ca. 5,3 Mio. Euro angefallen.

Das Unternehmen verfügte am 31.12.2018 -gegenüber dem Vorjahr unverändert- über 99 Häuser mit 556 Mietwohnungen und 3 Büros. Darüber hinaus befinden sich 268 Garagen und 86 Stellplätze im Bestand der Genossenschaft.

Der Hauptteil des Wohnungsbestandes verteilt sich auf Dortmund-Lütgendortmund.

Weiterer Wohnungsbestand des Unternehmens befindet sich in Dortmund-Westrich.

Die Umsatzerlöse aus der Vermietung sind im Geschäftsjahr 2018 gegenüber dem Vorjahr von T€ 2.791 um T€ 128 auf T€ 2.919 gestiegen. Diese Erhöhung resultiert im Wesentlichen aus der ganzjährigen Vermietung der Liegenschaft Westricher Str. 3-5.

Die Fluktuation (Anzahl der Mieterwechsel) im Bestand lag in 2018 bei 36 (Vorjahr: 50).

Der Leerstand stellte trotz intensiver Bemühungen in 2018 nach wie vor ein Problem für die Gesellschaft dar. Zum 31.12.2018 standen 29 Wohnungen (2017: 34) leer. Die Erlösschmälerungen sind um T€ 13 gegenüber dem Vorjahr gestiegen. Sie betragen am 31.12.2018: T€ 108. Ursachen für den Leerstand sind die Fluktuationsquote (ca. 6,5%) und geplante Abrisse.

Die Forderungen aus der Vermietung haben sich gegenüber 2017 von T€ 0,6 auf T€ 0,3 halbiert.

Laufende Investitionen

Das Unternehmen widmete sich auch in 2018 der Instandhaltung und Modernisierung des eigenen Wohnungsbestandes. Neben Einzelmodernisierungen bei Mieterwechseln handelte es sich um Instandhaltungen im klassischen Sinn.

Für laufende Instandhaltung und aufwandswirksame Modernisierungen (ohne Versicherungsschäden und Verwaltungskosten) wurden in 2018 € 366.909,75 verausgabt.

Der Kostenaufwand ist also im Vergleich zum Vorjahr um ca. T€ 33 gesunken.

Die folgende Aufstellung verdeutlicht noch einmal diese Entwicklung:

	2018	2017	Veränderung
	T€	T€	T€
Mietwertverbessernde Instandhaltung	142	259	-117
Instandhaltung Garagen (lfd.)	1	1	0
Instandhaltung Regiebetrieb	10	10	0
Instandhaltungskosten (lfd.)	214	130	+84
Gesamt	367	400	-33

Für geplante Instandhaltungsmaßnahmen im Geschäftsjahr 2019 wurde ein Betrag in Höhe von ca. € 600.000,00 veranschlagt.

Finanzierungsmaßnahmen

Während des Geschäftsjahres 2018 wurden keine neuen Kredite aufgenommen.

Sicherungsgeschäfte

Nachdem in 2018 weder Zweck- noch Zinsbindungen endeten, wurden keine Ablösungen bzw. Umschuldungen vorgenommen.

Die Geschäftsführung sieht bis dato kein bestandsgefährdendes Zinsänderungsrisiko für die Genossenschaft. Sollte durch die Bestimmungen von Basel II (Rating durch Banken) und durch die wirtschaftliche Lage ein solches Risiko eintreten, müssten entsprechende Gegenmaßnahmen eingeleitet werden.

Personalentwicklung und Sozialbereich

Der Personalbestand blieb unverändert

	<u>31.12.2018</u>	<u>31.12.2017</u>
Geschäftsführer/Vorstand	1	1
Kaufmännische Angestellte	2	2
Mitarbeiter im Regiebetrieb, Hauswart	1	1

Bedingt durch den Wegfall von Erstattungen der sozialversicherungstechnischen Pflichtversicherung bei Krankheitsfällen und tariflichen Anpassungen erhöhte sich der Personalaufwand in 2018 um T€ 30.

Es wurden weder Auszubildende, noch Praktikanten beschäftigt. Zur betrieblichen Altersversorgung bestanden und bestehen keine Regelungen.

Umweltschutz

Die Verwaltung des Wohnungsbestandes berücksichtigt auch den Gedanken einer möglichst ökologischen Bewirtschaftung. Nach wie vor zu nennen an dieser Stelle sind die bereits durchgeführten energieeinsparenden Maßnahmen im Rahmen der Großmodernisierungen und der Neubau in Dortmund Westrich (Passivhausbauweise).

Risikomanagement

Die Geschäftsführung hat ein Risikomanagement entwickelt, das erstmals in 2006 zur Anwendung gekommen ist und seither stetig weiterentwickelt wird. Wesentliche Elemente des Risikomanagements waren die monatliche Überwachung der Entwicklung der Instandhaltungskosten und der Leerstände.

Die Geschäftsführung der Genossenschaft ist der Auffassung, dass durch dieses System nicht nur Risiken frühzeitig erkannt und entsprechende Gegenmaßnahmen ergriffen werden können, sondern auch Abweichungen von Planzielen transparent werden.

Sonstige wesentliche Vorgänge

Sonstige wesentliche Vorgänge, die für die Beurteilung der wirtschaftlichen Lage der Genossenschaft von Bedeutung sind, bestanden am Abschlußstichtag nicht und liegen auch zur Zeit nicht vor.

Vermögenslage

	31.12.2018		31.12.2017		Veränderung
	T€	%	T€	%	T€
Aktiva					
1. Langfristiger Bereich					
Immaterielle Anlagen	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Sachanlagen	25.040,6	92,8	25.227,1	93,6	-186,5
Finanzanlagen	0,2	0,0	0,2	0,0	0,0
Summe	25.040,8	92,8	25.227,3	93,6	-186,5
2. Mittel- und kurzfristiger Bereich					
Vorräte	718,0	2,7	632,0	2,3	86,0
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	43,9	0,2	19,8	0,1	24,1
Liquide Mittel	1.163,1	4,3	1.079,7	4,0	83,4
Rechnungsabgrenzungsposten	4,7	0,0	7,0	0,0	-2,3
Summe	1.929,7	7,2	1.738,5	6,4	191,2
Bilanzvolumen	<u>26.970,5</u>	<u>100</u>	<u>26.965,8</u>	<u>100</u>	<u>4,7</u>
Passiva					
1. Langfristiger Bereich					
Eigenkapital (insgesamt)	9.818,1	36,4	9.197,5	34,1	620,6
Fremdkapital	16.437,2	60,9	17.050,3	63,2	-613,1
Summe	26.255,3	97,3	26.247,8	97,3	7,5
2. Mittel- und kurzfristiger Bereich					
Rückstellungen	21,0	0,1	31,6	0,1	-10,6
Verbindlichkeiten	694,2	2,6	686,4	2,6	7,8
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Summe	715,2	2,7	718,0	2,7	-2,8
Bilanzvolumen	<u>26.970,5</u>	<u>100</u>	<u>26.965,8</u>	<u>100</u>	<u>4,7</u>

Die Bilanzsumme der Genossenschaft ist im Geschäftsjahr 2018 um 0,02% auf T€ 26.971 gestiegen.

Die Vermögensstruktur wird zu 92,8% durch das Anlagevermögen geprägt.

Die in der Bilanz enthaltenen langfristigen Vermögenswerte sind durch Eigenkapital und langfristiges Fremdkapital gedeckt.

Die Eigenkapitalquote beträgt gemäß den Bilanzzahlen und der Kennzahldefinition 36,1%.

Kennzahlen im 5-Jahresvergleich:

	<u>2014</u>	<u>2015</u>	<u>2016</u>	<u>2017</u>	<u>2018</u>
<u>Eigenkapital</u>					
Nominal T€	7.377	7.919	8.493	9.144	9.748
Quote %	31,5	33,8	32,7	33,9	36,1
<u>Fremdkapital</u>					
Nominal T€	15.259	14.816	16.732	17.050	16.437
Quote %	65,2	63,2	64,4	63,2	60,9
Anlagenintensität %	92,8	93,3	90,2	93,6	92,8
Anlagenabnutzungsgrad %	31,3	32,3	31,8	31,2	32,4

Finanzlage

Die Finanzlage ist zum 31.12.2018 geordnet.

Die Genossenschaft konnte stets ihren Zahlungsverpflichtungen fristgerecht nachkommen. Der Finanzmittelbestand (flüssige Mittel) der Genossenschaft veränderte sich gegenüber dem Vorjahr wie folgt:

	2018	2017
	<u>T€</u>	<u>T€</u>
Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag	621	594
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	594	537
Abschreibungen auf Geldbeschaffungskosten	<u>2</u>	<u>2</u>
Cashflow	<u>1.217</u>	<u>1.133</u>
Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen		
=Cashflow aus Investitionstätigkeit	<u>-438</u>	<u>-2.349</u>
Valutierung von Darlehen	1	900
Tilgung/Rückzahlungen von Darlehen	-640	-585
Auszahlungen für Dividenden	-37	-33
Abnahme/Zunahme der Geschäftsguthaben	<u>21</u>	<u>90</u>
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	<u>-655</u>	<u>372</u>
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes	83	-813
Finanzmittelbestand am 1. Januar	<u>1.080</u>	<u>1.893</u>
Finanzmittelbestand am 31. Dezember	<u>1.163</u>	<u>1.080</u>

Liquide Mittel (jeweils zum 31. Dezember) im 5-Jahresvergleich:

	2014	2015	2016	2017	2018
Liquide Mittel					
Nominal in T€	996	961	1.893	1.080	1.163
Quote in %	4,3	4,1	7,3	4,0	4,3

Ertragslage

	2018	2018	2017	2017	Veränderungen
	T€	%	T€	%	T€
Umsatzerlöse					
-aus der Hausbewirtschaftung	2.919,1	96,5	2.791,2	97,9	127,9
-aus Betreuungstätigkeit	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Bestandveränderungen	70,9	2,4	20,7	0,7	50,2
Aktiviert Eigenleistungen	3,7	0,1	25,8	0,9	-22,1
Übrige Erträge	30,9	1,0	14,3	0,5	16,6
Gesamtleistung	3.024,6	100,0	2.852,0	100,0	172,6
Aufwendungen					
-Betriebskosten und Grundsteuern	721,4	23,9	645,4	22,6	76,0
-Instandhaltungskosten	389,5	12,9	411,6	14,4	-22,1
Personalaufwendungen	284,7	9,4	255,2	8,9	29,5
Abschreibungen	594,4	19,7	536,7	18,8	57,7
Zinsaufwendungen	298,4	9,9	292,0	10,2	6,4
Übrige Aufwendungen	115,8	3,8	117,5	4,1	-1,7
Betriebsergebnis	620,4	20,5	593,6	20,8	26,8
Finanzergebnis	0,1		0,3		-0,2
Neutrales Ergebnis	0,0		0,0		0,0
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	0,0		0,0		0,0
Jahresüberschuss	620,5		593,9		26,6

Die gesunkenen Instandhaltungskosten des laufenden Geschäftsjahres spiegeln im Wesentlichen die Veränderung des Betriebsergebnisses wieder.

Zukünftig gehen wir davon aus, dass das Betriebsergebnis auf ähnlichem Niveau ausfällt (vgl. oben).

Daten und Kennzahlen im 5-Jahresvergleich:

	<u>2014</u>	<u>2015</u>	<u>2016</u>	<u>2017</u>	<u>2018</u>
Jahresüberschuss T€	165	533	564	594	621
Eigenkapitalrentabilität in %	2,2	6,7	6,6	6,5	6,3
Gesamtkapitalrentabilität in %	2,3	3,7	3,3	3,3	3,4

Gewinnverteilung

Hinsichtlich der bereits geschilderten Ertragslage weist die Gewinn- und Verlustrechnung für 2018 der Genossenschaft das folgende Bilanzergebnis aus:

Jahresüberschuss	620.529,82 €
Gewinnvortrag	2.881.078,36 €
- Einstellungen in Ergebnismrücklagen	<u>62.052,98 €</u>
Bilanzgewinn	<u><u>3.439.555,20 €</u></u>

Der Vorstand schlägt folgende Gewinnverteilung vor:

4% Dividende für 2018 =	37.007,97 €
<u>Gewinnvortrag für 2019 =</u>	<u>3.402.547,23 €</u>
Summe	<u><u>3.439.555,20 €</u></u>

Risiken und Chancen der künftigen Entwicklung

Da sich die Geschäftstätigkeit der Gesellschaft auch weiterhin im Wesentlichen auf die Vermietung des konkurrenzfähigen Bestandes beschränken wird, sind gegenwärtig keine erheblichen Risiken zu erkennen, die einen wesentlichen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft haben könnten.

Durch die in den letzten Jahren vorgenommenen Modernisierungen und Instandhaltungen am eigenen Hausbestand sind wir zuversichtlich, dass zukünftig die Erlösschmälerungen auf einem niedrigeren Niveau gehalten werden können.

Vorgänge von besonderer Bedeutung, die nach Abschluss des Geschäftsjahres eingetreten sind

Vorgänge von besonderer Bedeutung sind nach dem 31. Dezember 2018 nicht eingetreten.

Voraussichtliche Entwicklung

Vorrangiges Ziel bleibt, den vorhandenen Wohnungsbestand weiterhin zu erhalten. Bestandserweiternde Maßnahmen werden sich zunächst auf den Abriss und die Neubebauung des zur Zeit noch bebauten Grundstückes an der Provinzialstraße 199 bis 215 beschränken.

Die Gewinnausschüttungen werden wie gehabt erfolgen.

Für 2019 ist die Liquidität aus heutiger Sicht weiterhin jederzeit gesichert.

Dortmund-Lütgendortmund, den 20. Mai 2019

Der Vorstand

(Müller)

(Roggenkamp)

(Lieven)

III. Anlagen

Anlage 1

Bilanz zum 31.12.2018	2018		2017
Aktivseite	€	€	€
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände			
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten.....	25.017.973,57		25.184.941,60
.....			
Betriebs- und Geschäftsausstattung.....	22.692,55		42.185,87
.....			
.....			
		25.040.666,12	
Finanzanlagen			
Andere Finanzanlagen.....	150,00	150,00	150,00
Anlagevermögen gesamt		25.040.816,12	25.227.277,47
Umlaufvermögen			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Unfertige Leistungen.....	682.260,25		611.373,66
Andere Vorräte.....	35.745,49	718.005,74	20.599,49
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung.....	285,12		568,98
Sonstige Vermögensgegenstände.....	43.567,95	43.853,07	19.263,93
Flüssige Mittel			
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten.....	1.163.117,46	1.163.117,46	1.079.685,82
Rechnungsabgrenzungsposten			
Geldbeschaffungskosten.....	4.697,60		7.046,40
.....		4.697,60	
Bilanzsumme		<u>26.970.489,99</u>	<u>26.965.815,75</u>

Bilanz zum 31.12.2018	2018		2017
Passivseite	€	€	€
Eigenkapital			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder.....	33.057,36		20.334,70
der verbleibenden Mitglieder.....	945.937,72	978.995,08	925.199,13
Rückständige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 11.842,28 €			(9.120,87)
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage.....	1.026.703,23		964.650,25
davon aus Jahresüberschuß Geschäftsjahr eingestellt: 62.052,98 €			(59.391,27)
Bauerneuerungsrücklage.....	1.818.875,15		1.818.875,15
davon aus Jahresüberschuß Geschäftsjahr eingestellt: 0,00 €			
Andere Ergebnisrücklagen.....	2.553.989,26	5.399.567,64	2.553.989,26
davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: 0,00 €			(0,00)
Bilanzgewinn			
Gewinnvortrag	2.881.078,36		2.379.953,56
Jahresüberschuss.....	620.529,82		593.912,70
.....			
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	-62.052,98	3.439.555,20	-59.391,27
Eigenkapital gesamt.....		9.818.117,92	9.197.523,48
Rückstellungen			
.....			
Sonstige Rückstellungen.....	21.000,00	21.000,00	31.550,00
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten.....	15.013.148,25		15.558.866,17
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern.....	1.424.023,44		1.491.418,07
Erhaltene Anzahlungen.....	623.439,13		575.312,76
Verbindlichkeiten aus Vermietung.....	15.177,07		17.352,92
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen.....	35.498,00		75.935,11
Sonstige Verbindlichkeiten.....	20.086,18	17.131.372,07	17.857,24
davon aus Steuern 3.605,22 €			(1.885,24)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit 0,00 €			(0,00)
Bilanzsumme.....		26.970.489,99	26.965.815,75

Gewinn- und Verlustrechnung per 31.12.2018	2018		2017
	€	€	€
Umsatzerlöse			
aus der Hausbewirtschaftung.....	2.919.120,99	2.919.120,99	2.791.167,07
Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen (Vorjahr: Erhöhung des Bestandes)		+70.886,59	+20.687,21
Andere aktivierte Eigenleistungen.....		3.688,62	25.789,24
Sonstige betriebliche Erträge.....		30.892,62	14.288,06
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung.....	1.013.178,35	1.013.178,35	968.503,46
Rohergebnis		2.011.410,47	1.883.428,12
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter.....	239.726,14		215.082,49
b) soziale Abgaben.....	45.000,69	284.726,83	40.105,74
Abschreibungen auf Immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen.....	594.412,00	594.412,00	536.657,81
Sonstige betriebliche Aufwendungen.....		98.816,80	100.093,00
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens.....	4,50		4,50
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge.....	56,83	61,33	317,11
Zinsen und ähnliche Aufwendungen.....	298.394,86	298.394,86	292.153,02
Steuern vom Einkommen und Ertrag.....		0,08	1,19
Ergebnis nach Steuern.....		735.121,23	699.656,48
Sonstige Steuern.....		114.591,41	105.743,78
Jahresüberschuss.....		+620.529,82	+593.912,70
Gewinnvortrag		+2.881.078,36	+2.379.953,56
Einstellungen aus dem Jahresüberschuß in Ergebnisrücklagen.....		-62.052,98	-59.391,27
Bilanzgewinn.....		+3.439.555,20	+2.914.474,99