

**Jahresabschluss
für das
Geschäftsjahr 2020**

Bilanz zum 31.12.2020

Aktiva	Geschäftsjahr €		Vorjahr €
A. ANLAGEVERMÖGEN			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		15.168,73	25.865,54
II. Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	44.119.800,47		37.225.392,12
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	67.123,09		71.116,29
Grundstücke ohne Bauten	309.902,50		309.902,50
Technische Anlagen und Maschinen	1.012,81		1.502,81
Betriebs- und Geschäftsausstattung	122.839,00		148.077,82
Anlagen im Bau	0,00		5.597.102,98
Bauvorbereitungskosten	<u>18.514,04</u>		<u>0,00</u>
Anlagevermögen insgesamt		44.654.360,64	43.378.960,06
B. UMLAUFVERMÖGEN			
I. Andere Vorräte			
Unfertige Leistungen	1.580.995,64		1.496.097,13
Andere Vorräte	<u>4.347,06</u>	1.585.342,70	7.894,56
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	93.464,57		65.657,50
sonstige Vermögensgegenstände	<u>85.971,45</u>	179.436,02	121.856,72
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	987.072,15		1.612.574,74
Bausparguthaben	<u>260.441,16</u>	<u>1.247.513,31</u>	<u>200.218,24</u>
BILANZSUMME		47.666.652,67	46.883.258,95

Passiva	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
A. EIGENKAPITAL		
I. Geschäftsguthaben		
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	61.500,00	34.500,00
der verbleibenden Mitglieder	<u>2.259.173,45</u>	2.320.673,45
rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 15.213,14 (Vorjahr: 21.476,55)		2.251.323,45
II. Ergebnisrücklagen		
Gesetzliche Rücklage	1.806.859,26	1.680.104,28
Bauerneuerungsrücklage	13.191.088,17	12.684.068,27
andere Ergebnisrücklagen	<u>671.748,56</u>	671.748,56
	15.669.695,99	
III. Unverteilter Bilanzgewinn aus dem Vorjahr	464.481,61	0,00
IV. Bilanzgewinn		
Jahresüberschuss	1.267.549,76	928.963,21
Einstellung in die Ergebnisrücklagen	<u>633.774,88</u>	<u>633.774,88</u>
	464.481,60	
Eigenkapital insgesamt:	19.088.625,93	17.786.226,17
B. Rückstellungen		
Rückstellungen für Pensionen	7.360,00	0,00
Steuerrückstellungen	0,00	8.000,00
Sonstige Rückstellungen	<u>38.250,00</u>	33.300,00
	45.610,00	
C. Verbindlichkeiten		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	23.841.222,66	25.302.055,15
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.467.143,11	1.561.441,46
Erhaltene Anzahlungen	1.701.500,05	1.566.052,73
Verbindlichkeiten aus Vermietung	112.658,27	121.488,12
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	110.546,83	224.531,78
Sonstige Verbindlichkeiten	8.959,79	6.265,99
	<u>27.242.030,71</u>	
D. Rechnungsabgrenzungsposten		
Passive Rechnungsabgrenzungsposten	1.290.386,03	273.897,55
BILANZSUMME	47.666.652,67	46.883.258,95

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

	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
1. Umsatzerlöse		
a) aus der Hausbewirtschaftung	6.598.572,38	6.083.989,18
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	<u>6.940,00</u>	6.940,00
	6.605.512,38	
2. Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen (Vorjahr: Minderung)	84.898,51	-9.678,79
3. Aktivierte Eigenleistungen	43.508,71	34.707,20
4. Sonstige betriebliche Erträge	111.409,87	123.358,55
5. Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	2.987.977,09	2.791.886,75
6. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	646.193,51	631.765,68
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	<u>132.684,59</u>	122.662,25
davon für Altersversorgung: 15.668,11 €		(7.268,11)
	778.878,10	
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	895.639,73	772.512,15
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	212.894,79	303.956,56
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	257,12	184,00
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	573.480,58	555.275,10
11. Steuern vom Einkommen und Ertrag	<u>-4.044,50</u>	<u>6.522,81</u>
Ergebnis nach Steuern	1.400.760,80	1.054.918,84
12. Sonstige Steuern	<u>133.211,04</u>	<u>125.955,63</u>
Jahresüberschuss	1.267.549,76	928.963,21
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		
in die gesetzliche Rücklage	126.754,98	92.896,32
in die Bauerneuerungsrücklage	<u>507.019,90</u>	<u>371.585,28</u>
	633.774,88	
BILANZGEWINN	633.774,88	464.481,61

Anhang zum Jahresabschluss 2020

A. Allgemeine Angaben

Die Genossenschaft hat ihren Sitz in 40667 Meerbusch, Düsseldorfer Str. 28, eingetragen im Genossenschafts-Register beim Amtsgericht Neuss, Nummer 223.

Der Jahresabschluss für 2020 wurde nach den Rechnungslegungsvorschriften des Handelsgesetzbuches aufgestellt. Die Bilanz zum 31.12.2020 wurde entsprechend der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen gegliedert. Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt.

Die Wohnungsgenossenschaft Bauverein Meerbusch eG ist gem. § 267 HGB in Verbindung mit § 336 HGB ein kleines Unternehmen.

B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Von den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden des Vorjahres wurde nicht abgewichen.

1. Folgende Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden wurden angewandt:

Immaterielle Vermögensgegenstände: Entgeltlich von Dritten erworbenen immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens werden zu Anschaffungskosten aktiviert und entsprechend ihrer voraussichtlichen Nutzungsdauer linear, im Zugangsjahr zeitanteilig, abgeschrieben.

Sachanlagevermögen: Sie sind mit den Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten abzüglich planmäßiger linearer Abschreibung bewertet. Die Abschreibungen auf Zugänge erfolgen zeitanteilig. Für Zugänge sind Fremdkosten als Anschaffungs-/Herstellungskosten und Kosten für Eigenleistungen angesetzt. Kosten für begleitende oder ersparte Instandhaltungen sind - soweit angefallen - unter den Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung (Instandhaltungskosten) erfasst.

Planmäßige Abschreibungen: Neubauten auf Grundstücken mit Wohnbauten wurden auf der Grundlage einer Gesamtnutzungsdauer von regelmäßig 75 Jahren planmäßig nach Restnutzungsdauer abgeschrieben. Dies gilt auch für 4 vorhandene Tiefgaragen, die Bestandteile von Grundstücken mit Wohnbauten sind. Separate Garagen wurden in der Vergangenheit auf der Grundlage einer Gesamtnutzungsdauer von 75 Jahren planmäßig nach Restnutzungsdauer abgeschrieben. Bei drei Wirtschaftseinheiten beträgt die Gesamtnutzungsdauer aufgrund von Substanzverbesserungen 90 Jahre.

Aufgrund umfangreicher Gebäudesanierungen haben wir die Restnutzungsdauer der Wohngebäude („Auf'm Kamp“ und „Am Katzenberg“) in Neuss sowie die Gebäude („Johann-Wienands-Platz 2, 3, 4 und 5, Further Weg 2, 4 und 6, Weißenberger Weg 1, 3, 5 und 7, Laacher Weg 33 und 35) in Meerbusch-Büderich auf insgesamt 40 Jahre verlängert.

Technische Anlagen und Maschinen sowie die *Betriebs- und Geschäftsausstattung* wurden mit Sätzen zwischen 10% und 25% p.a. abgeschrieben; abnutzbare bewegliche Vermögensgegenstände des Anlagevermögens, die einer selbständigen Nutzung fähig sind (im Wert bis zu € 410,00 netto) werden im Zugangsjahr in voller Höhe als Aufwand erfasst.

Unfertige Leistungen: Unter dieser Position werden die mit den Mietern noch nicht abgerechneten umlagefähigen Betriebskosten (ohne Umlageausfallwagnis) ausgewiesen.

Vorräte: Reparaturmaterial wurde grundsätzlich zu den Anschaffungskosten bewertet.

Forderungen: Die Forderungen wurden in der Höhe zum Zeitpunkt ihrer Entstehung mit dem Nominalwert eingestellt. Uneinbringliche Forderungen werden abgeschrieben.

Flüssige Mittel sind zum Nennwert angesetzt.

Rückstellungen: Es ist eine Rückstellung für Pensionen in Form einer beitragsorientierten Leistungszusage gebildet worden.

Des Weiteren sind Rückstellungen entsprechend § 249 Abs. 1 HGB gebildet worden.

Aufwandsrückstellungen im Sinne von § 249 Absatz 2 HGB wurden nicht gebildet.

Verbindlichkeiten: Verbindlichkeiten werden grundsätzlich zum Erfüllungsbetrag angesetzt.

Passive Rechnungsabgrenzungsposten: Enthalten sind Tilgungsnachlässe öffentlicher Darlehen für Wohnraumförderung, die rätierlich über den Zeitraum der Mietpreisbindung aufgelöst werden und Zuschüsse des Bundesamtes für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA), die über die Abschreibungsdauer der Personenkraftwagen aufgelöst werden.