

BERICHT ÜBER DAS GESCHÄFTSJAHR 2019



Bericht über das Geschäftsjahr 2019

| | |
|---|-----------|
| Lagebericht 2019 | 3 |
| 1. Grundlagen des Unternehmens und Geschäftsverlauf | 4 |
| 2. Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft | 5 |
| 3. Ertragslage | 7 |
| 4. Finanzielle Leistungsindikatoren | 8 |
| 5. Prognose-, Chancen- und Risikobericht | 8 |
| Jahresabschluss 2019 | 9 |
| Bilanz 2019 | 10 |
| Gewinn- und Verlustrechnung 2019 | 12 |
| Anhang des Jahresabschlusses 2019 | 13 |
| 1. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden | 14 |
| 2. Erläuterungen zur Bilanz | 15 |
| 3. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung | 20 |
| 4. Sonstige Angaben | 20 |
| Bericht des Aufsichtsrates | 22 |
| Zusammengefasstes Prüfungsergebnis | 24 |

Lagebericht 2019

€ / m² 6,64

durchschnittliche Miete

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

→ siehe „2.1. Vermögenslage“, Seite 5

€ / m² 17,76

Instandhaltungsaufwendungen abzüglich
Erstattungen

→ siehe „1. Grundlagen des Unternehmens und
Geschäftsverlauf“, Seite 4

€ 1,35 Mio.

Erträge aus Hausbewirt-
schaftung

→ siehe „3. Ertragslage“, Seite 7

2.262 eigene Wohnungen

→ siehe „1. Grundlagen des Unternehmens und Geschäftsverlauf“, Seite 4

„Das Anlagevermögen
beträgt 92,8 % der Bilanz-
summe.“

→ siehe „2. Wirtschaftliche Lage der
Genossenschaft“, Seite 5

17,2 %

Eigenkapitalquote

0,3 %

Leerstandsquote

→ siehe „4. Finanzielle Leistungsindikatoren“, Seite 8

Lagebericht 2019

1. Grundlagen des Unternehmens und Geschäftsverlauf

Unsere Genossenschaft mit Sitz in Pinneberg verfügt über 2.262 eigene Wohnungen, 8 Gewerbeobjekte, 44 Einzelgaragen, zwei Tiefgaragen mit insgesamt 50 Stellplätzen sowie 290 vermietete Pkw-Stellplätze im Freien.

Unsere Wohnungen wurden seit der Gründung bis zum 31.12.2018 ausschließlich an Mitglieder unserer Genossenschaft vermietet. Seit dem 01.01.2019 besteht eine Mitgliederaufnahmebeschränkung. Neumieter erklären bereits bei Vertragsabschluss, dass sie zu dem Zeitpunkt, der von der Genossenschaft vorgegeben wird, Mitglied werden.

Die Nachfrage nach gut ausgestatteten Wohnungen ist unverändert hoch. Unser Geschäftsmodell ist nicht auf möglichst hohe Mieten und kurzfristigen Gewinn ausgerichtet, sondern auf dauerhafte Nutzung durch zufriedene Mitglieder und funktionierende Nachbarschaften.

Der Wohnungsmarkt in unserem Geschäftsgebiet ist günstig, die Mieten wurden unterhalb des gesetzlich zulässigen Rahmens geringfügig erhöht und betragen 2019 durchschnittlich € / m² 6,64 nach € / m² 6,52 im Vorjahr. Nennenswerte Leerstände waren nicht zu verzeichnen und sind auch nicht zu erwarten. Die Fluktuationsquote ist mit 9,18 % gegenüber dem Vorjahr (8,21 %) geringfügig gestiegen und somit weiterhin konstant unter 10 %.

Neubau:

- Im Geschäftsjahr wurde mit dem Neubau Lindenstraße 4–8 in Pinneberg mit insgesamt 24 Wohnungen (20 Wohnungen öffentlich gefördert, 4 Wohnungen frei finanziert), einer Gewerbeeinheit sowie Stellplätzen begonnen. Die gesamten Baukosten betragen voraussichtlich € 8,5 Mio.

Modernisierung:

- Im Geschäftsjahr wurden keine aktivierungsfähigen Modernisierungsmaßnahmen getätigt.

Ankauf/Verkauf:

- Im Geschäftsjahr wurden vier Grundstücke mit Wohnungen im Jebbenberg / Gösselstieg in Rellingen an Mieter aus dem Quartier veräußert.

Im Geschäftsjahr wurde ein Kaufvertrag über ein Grundstück in der Gemeinde Seeth-Ekholz abgeschlossen. Der Wert des Grundstückes beträgt 0,25 Mio. €. Der Übergang von Nutzen und Lasten hat im Geschäftsjahr noch nicht stattgefunden.

Die wesentlichen Kennzahlen, die für die Unternehmensentwicklung von Bedeutung sind, fasst folgende Tabelle zusammen:

| | Plan 2019 T€ | Ist 2019 T€ | Ist 2018 T€ |
|-----------------------------|--------------------|-------------------|-------------------|
| Umsatzerlöse aus Mieten | 9.682 | 9.686 | 9.440 |
| Instandhaltungsaufwendungen | 1.430 | 1.375 | 1.291 |
| Zinsaufwendungen | 2.382 | 2.338 | 2.326 |
| Jahresüberschuss | 679 | 1.433 | 1.326 |

Auf der Grundlage vorläufiger Vorjahreszahlen hatten wir die Aufwendungen und Erträge für das Geschäftsjahr vorsichtig geplant. Die Veränderung des Jahresüberschusses ist im Wesentlichen auf höhere Sonstige betriebliche Erträge (T€ 537,0) sowie höhere aktivierte Eigenleistungen (T€ 236,8) und geringere Instandhaltungsaufwendungen als geplant zurückzuführen.

Die Instandhaltungsaufwendungen abzüglich Erstattungen betragen durchschnittlich rd. € / m² 17,76 (Vorjahr € / m² 15,77).

Insgesamt beurteilen wir die Entwicklung unseres Wohnungsunternehmens positiv, da wir unseren Wohnungsbestand erweitern, Instandhaltung und Modernisierung planmäßig durchführen und die Ertragslage bei geringfügig verändertem Personalbestand stärken.

2. Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft

2.1. Vermögenslage

Die Vermögenslage stellt sich zum 31.12.2019 im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

| | 31.12.2019 | | 31.12.2018 | |
|--|------------------|--------------|------------------|--------------|
| | T€ | % | T€ | % |
| Anlagevermögen einschl. Geldbeschaffungskosten | 113.870,7 | 92,8 | 112.736,7 | 93,2 |
| Umlaufvermögen | 8.860,5 | 7,2 | 8.236,4 | 6,8 |
| Bilanzsumme | 122.731,2 | 100,0 | 120.973,1 | 100,0 |
| Eigenkapital | 21.100,8 | 17,2 | 19.295,3 | 16,0 |
| Fremdkapital langfristig | | | | |
| Rückstellungen | 222,6 | 0,2 | 209,0 | 0,2 |
| Verbindlichkeiten | 95.421,7 | 77,7 | 95.934,7 | 79,3 |
| Fremdkapital kurzfristig (einschl. Rückstellungen) | 5.986,1 | 4,9 | 5.534,1 | 4,5 |
| Bilanzsumme | 122.731,2 | 100,0 | 120.973,1 | 100,0 |

Das Anlagevermögen beträgt 92,8 % der Bilanzsumme. Es ist vollständig durch Eigenkapital und langfristige Fremdmittel einschließlich langfristiger Rückstellungen gedeckt. Das Eigenkapital nahm um T€ 1.805,5 zu. Davon entfallen T€ 1.433,4 auf den Jahresüberschuss abzüglich der Dividende für das Vorjahr (T€ 239,1) und T€ 611,2 auf die Veränderungen der Geschäftsanteile. Die Eigenkapitalquote beträgt 17,2 % (Vorjahr 16,0 %) bei einer um 1,45 % gestiegenen Bilanzsumme.

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

2.2 Finanzlage

Im Rahmen unseres Finanzmanagements wird vorrangig darauf geachtet, sämtliche Zahlungsverpflichtungen aus dem laufenden Geschäftsverkehr sowie gegenüber den finanzierenden Banken termingerecht nachkommen zu

können. Darüber hinaus gilt es, die Zahlungsströme so zu gestalten, dass neben einer von den Mitgliedern als angemessen angesehenen Dividende von 4 % weitere Liquidität geschöpft wird, so dass ausreichende Eigenmittel für die Modernisierung des Wohnungsbestandes und für Neuinvestitionen zur Verfügung stehen, ohne dass dadurch die Eigenkapitalquote beeinträchtigt wird.

Unsere Verbindlichkeiten bestehen ausschließlich in der Euro-Währung, so dass Währungsrisiken nicht bestehen. Swaps, Caps oder andere Finanzinstrumente werden nicht in Anspruch genommen. Bei den für die Finanzierung des Anlagevermögens in Anspruch genommenen langfristigen Fremdmitteln handelt es sich ausschließlich um langfristige Annuitätendarlehen mit Restlaufzeiten bis zu 20 Jahren. Die durchschnittliche Zinsbelastung für unsere Darlehen betrug im abgelaufenen Geschäftsjahr 2,43 % nach 2,42 % im Vorjahr.

Kapitalflussrechnung

Die Mittelherkunft und die Mittelverwendung ergibt sich aus der folgenden Kapitalflussrechnung nach DRS 21*.

| | 2019 T€ | 2018 T€ |
|--|-----------------|-----------------|
| I. LAUFENDE GESCHÄFTSTÄTIGKEIT | | |
| Jahresüberschuss | 1.433,4 | 1.325,8 |
| Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens | 2.390,2 | 2.248,7 |
| Veränderung langfristiger Rückstellungen | 13,6 | -22,6 |
| Erträge/Verluste aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens | -249,1 | -8,4 |
| Cashflow nach DVFA/SG | 3.588,1 | 3.543,5 |
| Veränderung kurzfristiger Rückstellungen | -20,8 | 34,4 |
| Veränderung sonstiger Aktiva | -53,5 | -156,2 |
| Veränderung sonstiger Passiva | 448,1 | 41,9 |
| Zinsaufwendungen (+)/Zinserträge (-) | 2.331,5 | 2.318,3 |
| Ertragsteueraufwand (+)/-ertrag (-) | 0,0 | 108,1 |
| Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit | 6.293,40 | 5.890,0 |
| II. INVESTITIONSBEREICH | | |
| Auszahlungen für Investitionen in immaterielle Vermögensgegenstände | 0,0 | -11,4 |
| Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Anlagevermögens | 514,2 | 8,4 |
| Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen | -3.724,7 | -4.285,9 |
| Einzahlungen aus dem Deckungsvermögen i. S. d. § 246 Abs. 2 Satz 2 HGB | 0,0 | 0,0 |
| Erhaltene Zinsen | 0,5 | 0,2 |
| Auszahlungen für Bausparvertrag | -22,9 | -22,9 |
| Cashflow aus der Investitionstätigkeit | -3.232,9 | -4.311,6 |
| III. FINANZIERUNGSBEREICH | | |
| Veränderung der Geschäftsguthaben | 611,2 | 616,8 |
| Einzahlungen aus der Valutierung von Darlehen | 2.240,0 | 2.319,7 |
| Planmäßige Tilgungen | -2.585,7 | -2.468,9 |
| Rückzahlungen von Darlehen | -12,4 | 0,0 |
| Gezahlte Zinsen | -2.332,0 | -2.318,5 |
| Auszahlungen für Dividenden des Vorjahres | -239,1 | -216,1 |
| Ertragsteuerzahlungen | -194,8 | 1,2 |
| Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit | -2.512,8 | -2.065,8 |
| Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes | 547,7 | -487,4 |
| IV. FINANZMITTELFONDS | | |
| Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes | 547,7 | -487,4 |
| Finanzmittelfonds zum 01.01.2019 | 4.750,4 | 5.237,8 |
| Finanzmittelbestand zum 31.12.2019 | 5.298,1 | 4.750,4 |

(*Deutscher Rechnungslegung Standard Nr. 21)

Die Kapitalflussrechnung zeigt, dass das Ergebnis der laufenden Geschäftstätigkeit nicht nur ausreichte für die planmäßigen Annuitäten und die vorgesehene Dividende von 4 %, sondern darüber hinaus für Investitionsauszahlungen zur Verfügung stand. Durch den regelmäßigen Liquiditätszufluss aus den Mieten wird bei sorgfältiger Vergabe von Instandhaltungsaufträgen die Zahlungsfähigkeit unserer Genossenschaft auch zukünftig gesichert bleiben.

3. Ertragslage

Der im Geschäftsjahr 2019 erzielte Jahresüberschuss setzt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt zusammen:

| | 2019 T€ | 2018 T€ | Veränderung T€ |
|----------------------------------|----------------|----------------|-------------------|
| Hausbewirtschaftung | 1.350,3 | 1.505,5 | -155,2 |
| Bautätigkeit / Modernisierung | -127,5 | -33,5 | -94,0 |
| Finanzdisposition | 0,5 | 0,2 | 0,3 |
| Sonstiger Geschäftsbetrieb | -50,1 | -91,8 | 41,7 |
| Neutraler Bereich | 260,2 | 53,5 | 206,7 |
| Steuern vom Einkommen und Ertrag | 0,0 | -108,1 | 108,1 |
| Jahresergebnis | 1.433,4 | 1.325,8 | 107,6 |

Der Jahresüberschuss ergibt sich, wie in den Vorjahren, überwiegend aus der Bewirtschaftung des eigenen Immobilienbestandes.

Die Veränderungen des Ergebnisses der Hausbewirtschaftung resultieren im Wesentlichen aus gestiegenen Instandhaltungskosten und Betriebskosten. Dem gegenüber stehen gestiegene Mieterträge.

Das Ergebnis der Bautätigkeit / Modernisierung hat sich im Wesentlichen dadurch verändert, dass im Geschäftsjahr keine Erträge von Erstattungen aus Bauverträgen angefallen und die Personalkosten aufgrund der Erweiterung der Bauabteilung gestiegen sind.

Das Ergebnis des Neutralen Bereichs ist im Geschäftsjahr wesentlich bestimmt durch Erträge aus Anlageverkäufen.

Durch den Wegfall des EK 02 fallen für das Geschäftsjahr keine Steuern vom Einkommen und Ertrag an.

€ 2,58 Mio.
planmäßige Tilgungen

€ 1,43 Mio.
Jahresüberschuss

4. Finanzielle Leistungsindikatoren

| | in | 2019 | 2018 |
|----------------------------------|--------------------|------|------|
| Eigenkapitalquote | % | 17,2 | 16,0 |
| Eigenkapitalrentabilität | % | 6,8 | 6,9 |
| Durchschn. Wohnungsmiete | € / m ² | 6,6 | 6,5 |
| Fluktuationsquote | % | 9,2 | 8,2 |
| Leerstandsquote zum Stichtag | % | 0,3 | 0,6 |
| Durchschn. Instandhaltungskosten | € / m ² | 17,8 | 15,8 |

5. Prognose-, Chancen- und Risikobericht

Unser Risikomanagementsystem umfasst das Controlling und regelmäßige interne Berichterstattung. Es wird laufend aktualisiert. Wesentliche Risiken sind nicht erkennbar. Auch für die Zukunft erwarten wir eine günstige Vermietungssituation mit punktuell leicht steigenden Mieten und zusätzlichen Neubauwohnungen. Weitere Chancen werden wir bei entsprechender Wirtschaftlichkeit durch Neubau und Erwerb von Wohnungsbeständen wahrnehmen.

Die aktuelle Zinsentwicklung, weiterhin auf niedrigem Niveau, begünstigt die Ertragslage und ggf. weiteres Wachstum durch Neubau oder Erwerb zusätzlicher Immobilien. Wegen steigender Tilgungsanteile bei den Annuitätendarlehen und der recht gleichmäßigen Verteilung der Zinsbindungsfristen halten sich die Zinsänderungsrisiken für unsere Genossenschaft im überschaubaren Rahmen.

Der besondere Vorteil unseres Geschäftsmodells liegt in den regelmäßig eingehenden Nutzungsgebühren (Mieten).

Seit Anfang 2020 hat sich das Coronavirus (COVID-19) weltweit ausgebreitet. Auch in Deutschland hat die Pandemie seit Februar 2020 zu deutlichen Einschnitten sowohl im sozialen als auch im Wirtschaftsleben geführt. Von einer Eintrübung der gesamtwirtschaftlichen Lage ist daher auszugehen. Die Geschwindigkeit der Entwicklung macht es schwierig, die Auswirkung zuverlässig einzuschätzen; es ist jedoch mit Risiken für den zukünftigen Geschäftsverlauf der Genossenschaft zu rechnen. Zu nennen sind Risiken aus der Verzögerung bei der Durchführung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen verbunden mit dem Risiko von Kostensteigerungen und der Verzögerung von geplanten Einnahmen. Darüber hinaus ist mit einem Anstieg der Mietausfälle zu rechnen.

Bei auch zukünftig leicht steigenden Nutzungsgebühren (Mieten), bei weiterhin niedrigem Zinsniveau sowie planmäßiger Fortführung von Instandhaltung und Modernisierung rechnen wir für 2020 mit Mieterträgen von T€ 9.886, Zinsaufwendungen von T€ 2.418 und planen die Kosten für Instandhaltung mit T€ 1.533. Als Jahresüberschuss rechnen wir mit einem Betrag von T€ 771. Damit wird unser Eigenkapital weiter gestärkt und die finanzielle Basis für künftige Investitionen verbessert.

Pinneberg, den 30. März 2020

Neue GeWoGe Wohnungsbaugenossenschaft eG

Der Vorstand



(Kai Lorenz)



(Sandra Maader)

Jahresabschluss 2019

€ 5,30 Mio.

Kassenbestand-Guthaben bei Kreditinstituten

→ siehe „Bilanz“, Seite 10

€ 7,59 Mio.

Geschäftsguthaben

→ siehe „Bilanz“, Seite 11

Unsere Bilanzsumme beträgt

€ 122,73 Mio.

→ siehe „Bilanz“, Seite 10/11

€ 12,87 Mio.

Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung

→ siehe „siehe Gewinn- und Verlustrechnung“, Seite 12

€ 113,78 Mio.

Anlagevermögen

→ siehe „Bilanz“, Seite 10

Jahresabschluss 2019

Bilanz zum 31.12.2019

| Aktivseite | Geschäftsjahr | | Vorjahr |
|---|----------------|-----------------------|-----------------------|
| | € | € | € |
| A. ANLAGEVERMÖGEN | | | |
| I. Immaterielle Vermögensgegenstände | | | |
| 1. Entgeltlich erworbene Lizenzen und Werte | 7.847,00 | | 18.393,15 |
| 2. Geleistete Anzahlungen | 0,00 | 7.847,00 | 0,00 |
| II. Sachanlagen | | | |
| 1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten | 107.563.066,46 | | 109.902.870,73 |
| 2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten | 884.053,00 | | 934.547,94 |
| 3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten | 732.313,16 | | 758.003,74 |
| 4. Technische Anlagen und Maschinen | 61.950,00 | | 38.895,88 |
| 5. Betriebs- und Geschäftsausstattung | 473.334,01 | | 464.127,92 |
| 6. Anlagen im Bau | 3.437.312,93 | | 0,00 |
| 7. Bauvorbereitungskosten | 693.246,69 | | 444.231,42 |
| 8. Geleistete Anzahlungen | 17.603,56 | 113.862.879,81 | 175.580,34 |
| Anlagevermögen insgesamt | | 113.870.726,81 | |
| B. UMLAUFVERMÖGEN | | | |
| I. Andere Vorräte | | | |
| 1. Unfertige Leistungen | 3.300.127,76 | | 3.172.102,21 |
| 2. Andere Vorräte | 28.036,70 | 3.328.164,46 | 29.334,53 |
| II. Forderungen und Sonstige Vermögensgegenstände | | | |
| 1. Forderungen aus Vermietung | 109.966,55 | | 93.371,28 |
| 2. Forderungen aus dem Verkauf von Grundstücken | 0,00 | | 0,00 |
| 3. Sonstige Vermögensgegenstände | 62.217,22 | 172.183,77 | 151.912,89 |
| III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben | | | |
| 1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten | 5.298.063,64 | | 4.750.397,76 |
| 2. Bausparguthaben | 61.082,74 | 5.359.146,38 | 38.162,24 |
| C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN | | | |
| 1. Geldbeschaffungskosten | 0,00 | | 0,00 |
| 2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten | 956,60 | 956,60 | 1.179,34 |
| D. AKTIVER UNTERSCHIEDSBETRAG AUS VERMÖGENSVERRECHNUNG | | | |
| 1. Verrechnungen aus Altersteilzeitverpflichtungen | | 0,00 | 0,00 |
| Bilanzsumme | | 122.731.178,02 | 120.973.111,37 |

| Passivseite | Geschäftsjahr | | Vorjahr |
|--|---------------|-----------------------|-----------------------|
| | € | € | € |
| A. EIGENKAPITAL | | | |
| I. Geschäftsguthaben | | | |
| 1. der mit dem Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder | 144.400,00 | | 145.200,00 |
| 2. der verbleibenden Mitglieder | 7.402.600,00 | | 6.803.800,00 |
| 3. aus gekündigten Geschäftsanteilen | 40.000,00 | 7.587.000,00 | 26.800,00 |
| Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 0,00 € (Vorjahr: 0,00 €) | | | |
| II. Ergebnismrücklagen | | | |
| 1. Gesetzliche Rücklage | 1.523.000,00 | | 1.379.000,00 |
| davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 144.000 € (Vorjahr: 133.000,00 €) | | | |
| 2. Andere Ergebnismrücklagen | 11.718.777,30 | | 10.701.343,15 |
| davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 1.017.434,15 € (Vorjahr: 953.705,39 €) | | 13.241.777,30 | |
| III. Bilanzgewinn | | | |
| 1. Jahresüberschuss | 1.433.442,15 | | 1.325.825,39 |
| 2. Gewinn-/Verlustvortrag | 0,00 | | 0,00 |
| 3. Einstellung in Ergebnismrücklagen | -1.161.434,15 | 272.008,00 | -1.086.705,39 |
| Eigenkapital insgesamt | | 21.100.785,30 | 19.295.263,15 |
| B. RÜCKSTELLUNGEN | | | |
| 1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen | 222.554,00 | | 208.987,00 |
| 2. Steuerrückstellungen | 108.116,42 | | 205.845,45 |
| 3. Sonstige Rückstellungen | 326.699,48 | 657.369,90 | 347.456,91 |
| C. VERBINDLICHKEITEN | | | |
| 1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten | 92.650.735,46 | | 93.068.154,01 |
| 2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern | 2.809.126,27 | | 2.919.567,71 |
| 3. Erhaltene Anzahlungen | 3.465.210,72 | | 3.397.963,63 |
| 4. Verbindlichkeiten aus Vermietung | 227.152,65 | | 140.357,91 |
| 5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | 1.289.416,93 | | 954.184,95 |
| 6. Sonstige Verbindlichkeiten | 338.940,08 | 100.780.582,11 | 262.574,84 |
| davon aus Steuern: 1.342,17 € | | | (98.576,51) |
| davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 0,00 € | | | (0,00) |
| D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN | | 192.440,71 | 172.755,81 |
| Bilanzsumme | | 122.731.178,02 | 120.973.111,37 |

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

| | Geschäftsjahr | | Vorjahr |
|--|---------------|---------------------|----------------------------|
| | € | € | € |
| 1. Umsatzerlöse | | | |
| a) aus der Hausbewirtschaftung | 12.865.064,22 | | 12.501.305,97 |
| b) aus Betreuungstätigkeit | 0,00 | | 0,00 |
| c) aus anderen Lieferungen und Leistungen | 50.137,53 | 12.915.201,75 | 49.509,55 |
| 2. Veränderung des Bestandes an unfertigen Leistungen | | 128.025,55 | 96.256,15 |
| 3. Andere aktivierte Eigenleistungen | | 414.284,97 | 403.125,92 |
| 4. Sonstige betriebliche Erträge | | 527.332,17 | 320.869,66 |
| 5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen | | | |
| a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung | | 4.347.584,68 | 4.180.104,58 |
| Rohergebnis | | 9.637.259,76 | 9.190.962,67 |
| 6. Personalaufwand | | | |
| a) Löhne und Gehälter | 1.717.725,54 | | 1.567.845,96 |
| b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersversorgung: 108.159,01 € | 474.331,41 | 2.192.056,95 | 409.892,81 (90.640,26) |
| 7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen | | 2.390.240,31 | 2.248.816,54 |
| 8. Sonstige betriebliche Aufwendungen | | 968.266,36 | 904.296,56 |
| 9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge | | 511,78 | 203,31 |
| 10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon aus der Aufzinsung von langfristigen Rückstellungen 6.370 € | | 2.338.426,38 | 2.326.130,09 (7.609,00) |
| 11. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag | | -0,83 | 108.115,05 |
| 12. Ergebnis nach Steuern vom Einkommen und vom Ertrag | | 1.748.782,37 | 1.626.068,97 |
| 13. Sonstige Steuern | | 315.340,22 | 300.243,58 |
| 14. Jahresüberschuss | | 1.433.442,15 | 1.325.825,39 |
| 15. Gewinn-/Verlustvortrag | | 0,00 | 0,00 |
| 16. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen | | -1.161.434,15 | -1.086.705,39 |
| Bilanzgewinn | | 272.008,00 | 239.120,00 |

Anhang des Jahresabschlusses 2019

2.543

Mitglieder

→ siehe „4. Sonstige Angaben“,
Seite 20

€ 3,4 Mio.

Anlagen im Bau

→ siehe „Tabelle Anlagevermögen“, Seite 16

€ 21,1 Mio.

Eigenkapital

→ siehe „2. Erläuterungen zur Bilanz“, Seite 18

26 Vollbeschäftigte
9 Teilzeitbeschäftigte

→ siehe „4. Sonstige Angaben“, Seite 20

Anhang des Jahresabschlusses 2019

Die Neue GeWoGe Wohnungsbaugenossenschaft eG hat ihren Sitz in Pinneberg und ist eingetragen in das Genossenschaftsregister beim Amtsgericht Pinneberg (GnR 128).

Der Jahresabschluss zum 31.12.2019 wurde nach den Vorschriften des deutschen Handelsgesetzbuches (**HGB**) aufgestellt. Dabei wurden die einschlägigen gesetzlichen Regelungen für Genossenschaften und die Satzungsbestimmungen ebenso wie die Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen (FormblattVO) beachtet.

Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde entsprechend dem § 275 Abs. 2 HGB nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

1. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Immaterielle Vermögensgegenstände werden nur insoweit zu – um planmäßige Abschreibungen geminderte – Anschaffungskosten aktiviert, als sie entgeltlich erworben wurden. Die betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer beträgt drei Jahre.

Die Gegenstände des **Sachanlagevermögen** sind grundsätzlich mit Anschaffungs- oder Herstellungskosten, vermindert um planmäßig lineare und außerplanmäßige Abschreibungen sowie erhaltene Zuschüsse, bewertet.

Als betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer wurden für Wohngebäude bis zum 31.12.2016 generell 50 Jahre und ab Fertigstellung nach dem 31.12.2016 80 Jahre zugrunde gelegt. Die Restbuchwerte werden gleichmäßig entsprechend der Restnutzungsdauer abgeschrieben. Fremdkapitalzinsen wurden im Geschäftsjahr in Höhe von € 0,00, anteilige Verwaltungskosten in Höhe von € 18.498,84 und eigene Architektenleistungen in Höhe von € 395.786,13 in die Herstellungskosten einbezogen.

Geschäfts- und andere Bauten werden auf der Grundlage einer Gesamtnutzungsdauer von 40 Jahren, Außenanlagen von 10 Jahren, Einbauküchen von 10 Jahren, technische Anlagen und Maschinen von 5–15 Jahren und Betriebs- und Geschäftsausstattung von 3–12 Jahren abgeschrieben. Wohngebäude auf Erbbaugrundstücken werden auf 50 Jahre abgeschrieben.

Die in 2019 angeschafften beweglichen geringwertigen Vermögensgegenstände mit Anschaffungskosten bis zu € 800,00 im Einzelfall wurden in voller Höhe abgezogen, solche Wirtschaftsgüter zwischen € 800,01 bis € 1.000,00 wurden über die voraussichtliche Nutzungsdauer abgeschrieben.

Beim **Umlaufvermögen** wurden die unfertigen Leistungen, die Vorräte und Forderungen zu Anschaffungskosten bewertet. Uneinbringliche Forderungen werden direkt abgeschrieben. Das strenge Niederstwertprinzip wurde beachtet.

Flüssige Mittel werden zum Nennwert bewertet.

Verrechnete Vermögensgegenstände und Schulden nach § 246 Absatz 2 Satz 2 HGB weisen zum 31.12.2019 Anschaffungskosten / beizulegende Zeitwerte von € 4.426,38 bzw. Erfüllungsbeträge von € 46.299,86 aus.

Von dem Wahlrecht, aktive latente Steuern nicht zu bilanzieren, wurde Gebrauch gemacht.

Die **Rückstellungen für Pensionen** wurden auf der Grundlage der Richttafeln 2019G von Prof. Dr. Klaus Heubeck berechnet. Für laufende Pensionen und unverfallbare Anwartschaften ausgeschiedener Berechtigter wurden die Barwerte, für andere Anwartschaften die Teilwerte ermittelt. Dabei wurde zur Ermittlung des Erfüllungsbetrages per 31.12.2019 eine Lohn- und Gehaltssteigerung von 3 % und eine Rentensteigerung von 1,5 % angesetzt sowie der von der Deutschen Bundesbank veröffentlichte durchschnittliche Marktzins der vergangenen zehn Jahre für eine Laufzeit von 15 Jahren in Höhe von 2,71 % (im Vorjahr 3,21 %) zugrunde gelegt.

Aus der Abzinsung der Pensionsverpflichtungen zum 31.12.2019 mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen zehn Jahre (2,71 %) ergibt sich im Vergleich zur Abzinsung mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen sieben Jahre (1,97 %) ein positiver Unterschiedsbetrag in Höhe von € 15.923.

Dieser abzinsungsbedingte Unterschiedsbetrag ist gemäß § 253 Absatz 6 Satz 2 HGB für die Ausschüttung gesperrt.

Die **Steuerrückstellungen und Sonstigen Rückstellungen** beinhalten alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten. Ihre Bewertung erfolgte nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung in Höhe des notwendigen Erfüllungsbetrages.

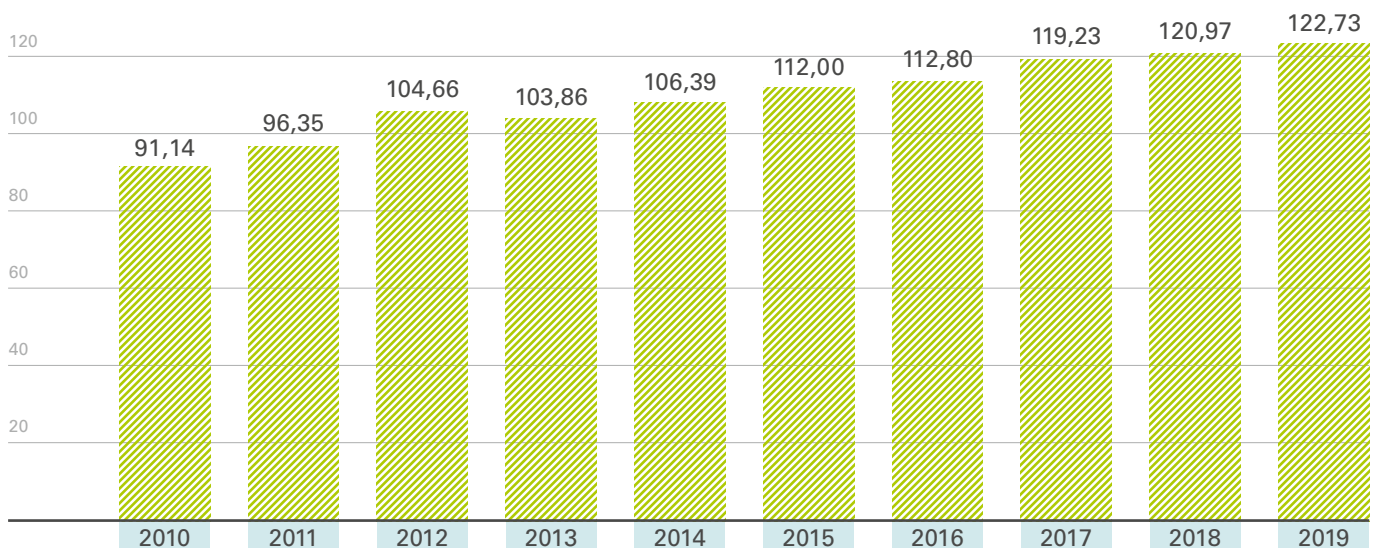
Verbindlichkeiten sind mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

Die **Passive Rechnungsabgrenzung** wurde in Höhe der Vorauszahlungen bewertet, wie diese Ertrag der Folgejahre werden.

2. Erläuterungen zur Bilanz

Der Fördergedanke in § 2 unserer Satzung, nämlich eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsver-sorgung, erfüllt sich im Wesentlichen durch die umfangreichen Investitionen der letzten Jahre (Neubau und Modernisierungen) und der Zukunft. Die damit einhergehende Wertsteigerung der Wohnungsbestände spiegelt sich in der Entwicklung der Bilanzsummen, welche nachfolgend dargestellt ist:

Bilanzsumme in Mio. €



Die Zusammensetzung und Entwicklung des **Anlagevermögens** ergibt sich aus dem folgenden Anlagengitter:

Entwicklung des Anlagevermögens vom 01.01. bis 31.12.2019

| | Anschaffung-/Herstellungskosten | | | | |
|--|---------------------------------|---------------------|-------------------|-------------------|-----------------------|
| | 01.01.2019 | Zugänge | Abgänge | Umbuchungen (+/-) | 31.12.2019 |
| | € | € | € | € | € |
| Entgeltlich erworbene Lizenzen und Werte | 154.541,15 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 154.541,15 |
| Immaterielle Vermögensgegenstände gesamt | 154.541,15 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 154.541,15 |
| Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten | 128.358.490,60 | 131.540,93* | 252.360,00 | 8.155,13 | 128.245.826,66 |
| Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten | 1.565.087,84 | 0,00** | 0,00 | 0,00 | 1.565.087,84 |
| Grundstücke ohne Bauten | 758.003,74 | 483.567,95 | 0,00 | -509.258,53 | 732.313,16 |
| Technische Anlagen und Maschinen | 49.569,18 | 27.027,08 | 0,00 | 0,00 | 76.596,26 |
| Betriebs- und Geschäftsausstattung | 890.532,59 | 107.081,02 | 110.052,01 | 0,00 | 887.561,60 |
| Anlagen im Bau | 0,00 | 2.600.779,46*** | 0,00 | 836.533,47 | 3.437.312,93 |
| Bauvorbereitungskosten | 444.231,42 | 421.775,11 | 12.910,11 | -159.849,73 | 693.246,69 |
| Geleistete Anzahlungen | 175.580,34 | 17.603,56 | 0,00 | -175.580,34 | 17.603,56 |
| Sachanlagen gesamt | 132.241.495,71 | 3.789.375,11 | 375.322,12 | 0,00 | 135.655.548,70 |
| Anlagevermögen insgesamt | 132.396.036,86 | 3.789.375,11 | 375.322,12 | 0,00 | 135.810.089,85 |

* davon Zinsen während der Bauzeit 0,00 €,

** davon Zinsen während der Bauzeit 0,00 €,

*** davon Zinsen während der Bauzeit 0,00 €

Die Zugänge bei den **Anlagen im Bau** betreffen im Wesentlichen Kosten für den Neubau Lindenstraße 4–8 in Pinneberg. Hier wurden auch eigene Verwaltungskosten und eigene Architektenleistungen aktiviert.

Es sind außerplanmäßige Abschreibungen in Höhe von € 27.088,84 im Bereich Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten wegen eines geplanten Abrisses angefallen.

Die Zugänge bei den **Bauvorbereitungskosten** betreffen im Wesentlichen Kosten für das in Planung befindliche Bauvorhaben Hempbergstraße in Rellingen. Hier wurden ebenfalls eigene Architektenleistungen aktiviert.

Die unter dem **Umlaufvermögen** ausgewiesenen **Unfertigen Leistungen** beinhalten ausschließlich noch abzurechnende Heiz- und Betriebskosten in Höhe von € 3.300.127,76. Ihnen stehen **Erhaltene Anzahlungen** von € 3.465.210,72 gegenüber.

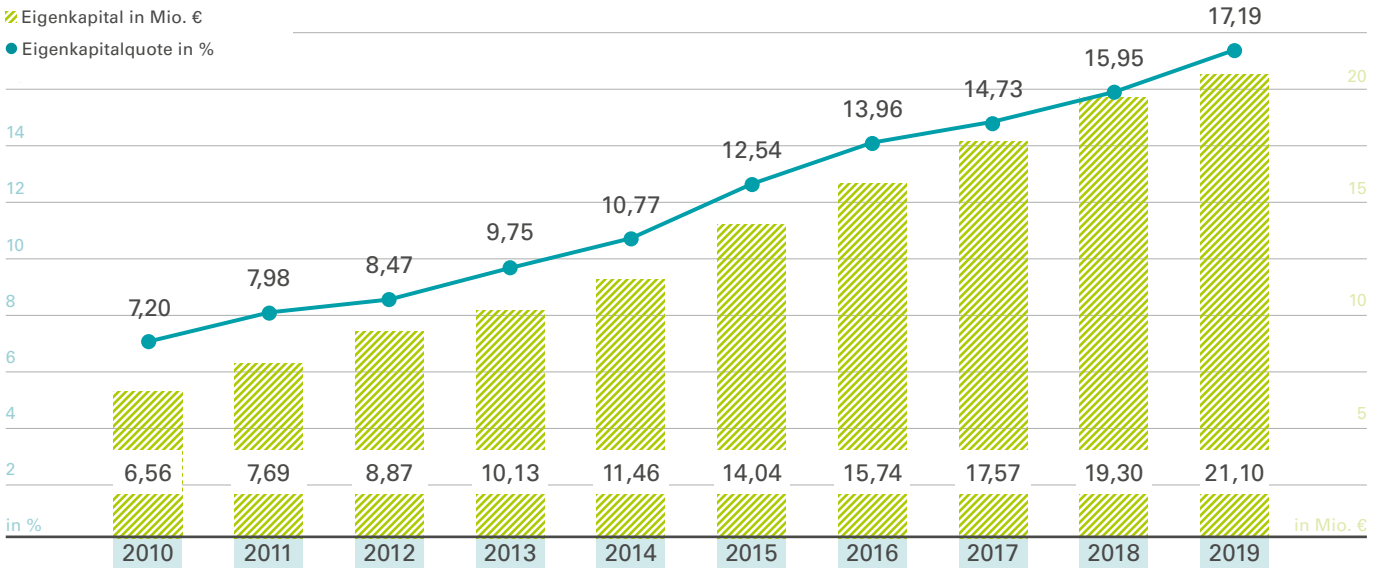
| | Abschreibungen | | | Buchwert | | |
|--|--|-------------------------------------|-------------------|--|-----------------------|-----------------------|
| | kumulierte Abschreibungen 01.01.2019 | Zugänge des Geschäfts- jahres | Abgänge | kumulierte Abschreibungen 31.12.2019 | 31.12.2019 | 31.12.2018 |
| | € | € | € | € | € | € |
| | 136.148,00 | 10.546,15 | 0,00 | 146.694,15 | 7.847,00 | 18.393,15 |
| | 136.148,00 | 10.546,15 | 0,00 | 146.694,15 | 7.847,00 | 18.393,15 |
| | 18.455.619,87 | 2.227.519,33 | 379,00 | 20.682.760,20 | 107.563.066,46 | 109.902.870,73 |
| | 630.539,90 | 50.494,94 | 0,00 | 681.034,84 | 884.053,00 | 934.547,94 |
| | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 732.313,16 | 758.003,74 |
| | 10.673,30 | 3.972,96 | 0,00 | 14.646,26 | 61.950,00 | 38.895,88 |
| | 426.404,67 | 97.706,93 | 109.884,01 | 414.227,59 | 473.334,01 | 464.127,92 |
| | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 3.437.312,93 | 0,00 |
| | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 693.246,69 | 444.231,42 |
| | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 17.603,56 | 175.580,34 |
| | 19.523.237,74 | 2.379.694,16 | 110.263,01 | 21.792.668,89 | 113.862.879,81 | 112.718.257,97 |
| | 19.659.385,74 | 2.390.240,31 | 110.263,01 | 21.939.363,04 | 113.870.726,81 | 112.736.651,12 |

Forderungen mit einer Restlaufzeit von über einem Jahr bestanden mit Ausnahme von geringfügigen Beträgen aus Ratenzahlungsvereinbarungen auf Mietforderungen nicht.

(zusammengesetzt aus den Geschäftsguthaben und dem Saldo aus Jahresüberschüssen abzüglich Dividendenzahlungen) erfreulich positiv weiterentwickelt:

Wie aus der nachfolgenden Tabelle ersichtlich, hat sich auch im Berichtsjahr 2019 bei weiterer Steigerung der Bilanzsumme das Eigenkapital der Genossenschaft

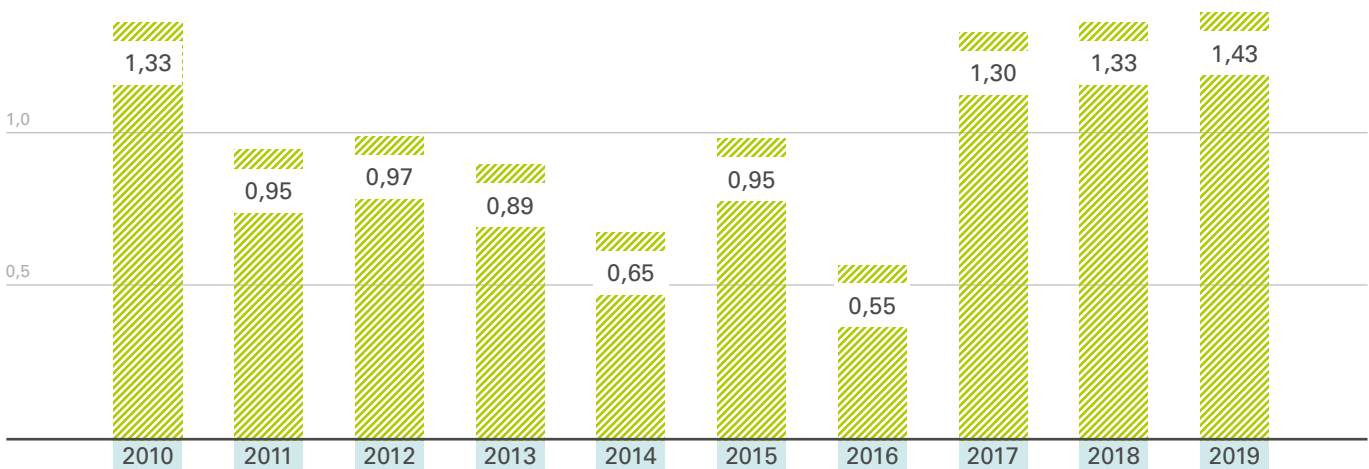
Eigenkapital und -quote



Auch der Jahresüberschuss 2019 trägt erheblich zur weiteren positiven Entwicklung des Unternehmens bei. Die Wirtschaftspläne für zukünftige Jahre lassen weitere Jahresüberschüsse erwarten, welche die wirtschaftliche

Stabilität des Unternehmens festigen werden und weitere Investitionen in Neubau und Bestandswohnungen ermöglichen:

Jahresüberschuss in Mio. €



In den **sonstigen Rückstellungen** sind folgende Rückstellungen in nicht unerheblichem Umfang enthalten:

| | |
|-----------------------------------|--------------|
| Kosten der Hausbewirtschaftung | € 109.300,00 |
| Verwaltungskosten | € 87.001,00 |
| Rückstellungen für Altersteilzeit | € 46.299,86 |
| Abschluss- u. Prüfungskosten | € 46.125,00 |

Die Fristigkeit der Verbindlichkeiten ergibt sich aus dem folgenden Verbindlichkeitspiegel, aus dem sich auch die Art und Form der Sicherheiten und die Vorjahreswerte ergeben:

Verbindlichkeitspiegel 2019

Die Fristigkeit der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte o.ä. Rechte stellen sich wie folgt dar (die Vorjahreszahlen sind in Klammern angegeben):

| Verbindlichkeiten | Insgesamt | davon Restlaufzeit | | | gesichert | Art der Sicherung |
|--|---|---------------------------------------|---|---|---|-------------------|
| | | unter 1 Jahr | 1 bis 5 Jahre | über 5 Jahre | | |
| | € | € | € | € | € | € |
| Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten | 95.650.735,46 (93.068.154,01) | 2.607.341,95 (2.521.618,57) | 10.418.049,59 (10.244.830,21) | 79.625.343,92 (80.301.705,23) | 92.650.735,46 (93.036.813,20) | GPR |
| Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern | 2.809.126,27 (2.919.567,71) | 92.036,89 (106.516,19) | 351.213,47 (351.256,35) | 2.365.875,91 (2.461.795,17) | 2.809.126,27 (2.897.903,51) | GPR |
| Erhaltene Anzahlungen | 3.465.210,72 (3.397.963,63) | 3.456.210,72 (3.397.963,63) | | | | |
| Verbindlichkeiten aus Vermietung | 227.152,65 (140.357,91) | 227.152,65 (140.357,91) | | | | |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | 1.289.416,93 (954.184,95) | 1.289.416,93 (954.184,95) | | | | |
| Sonstige Verbindlichkeiten | 338.940,08 (262.574,84) | 338.940,08 (262.574,85) | | | | |
| Gesamtbetrag | 100.780.582,11 (100.742.803,05) | 8.020.099,22 (7.383.216,09) | 10.769.263,06 | 81.991.219,83 | 95.459.861,73 | |

GPR=Grundpfandrechte

Verbindlichkeiten, die erst nach dem Bilanzstichtag rechtlich entstehen, bestehen – wie im Vorjahr – nicht.

3. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die **Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung** sind im Gegensatz zum Vorjahr insgesamt um € 363.758,25 gestiegen; dies ist insbesondere auf Anpassungen der Grundmieten zurückzuführen. Sie enthalten neben den Mieterträgen € 3.191.195,28 abgerechnete Heiz- und Betriebskosten.

Die **Sonstigen betrieblichen Erträge** enthalten Erträge aus dem Abgang des Anlagevermögens in Höhe von € 249.318,00.

Die **Sonstigen betrieblichen Aufwendungen** enthalten u. a. € 32.939,59 Abschreibungen auf uneinbringliche Mietforderungen.

€ 7,40 Mio.

Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder

4. Sonstige Angaben

Zum Abschlussstichtag bestehen nicht in der Bilanz ausgewiesene oder vermerkte Verpflichtungen aus Bauverträgen in Höhe von € 5,3 Mio. und aus Grundstücksankäufen in Höhe von € 0,25 Mio.

Haftungsverhältnisse für fremde Verbindlichkeiten bestehen – wie im Vorjahr – nicht.

Die Genossenschaft besitzt keine Kapitalanteile an anderen Unternehmen.

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten **Arbeitnehmer** betrug:

| Arbeitnehmer | Vollbeschäftigte | Teilzeitbeschäftigte |
|---------------------------|------------------|----------------------|
| kaufmännische Mitarbeiter | 13 | 7 |
| technische Mitarbeiter | 3 | 1 |
| Hauswarte | 4 | 1 |
| Auszubildende | 3 | 0 |
| gewerbliche Mitarbeiter | 3 | 0 |
| | 26 | 9 |

| Mitgliederbewegung | Anteile | Mitglieder |
|---------------------------|---------------|--------------|
| Stand am 01.01.2019 | 34.019 | 2.545 |
| Korrektur Vorjahr | -18 | -3 |
| Zugänge 2019 | 4.389 | 133 |
| Abgänge 2019 | -1.377 | -132 |
| Stand 31.12.2019 | 37.013 | 2.543 |

Die **Geschäftsguthaben** der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um € 598.800,00 auf € 7.402.600,00 erhöht.

Die Haftung der Mitglieder ist auf die gezeichneten Geschäftsanteile beschränkt.

Seit dem 01.01.2019 besteht eine Mitgliederaufnahmebeschränkung, so dass sich die Mitgliederzahl im Vergleich zum Vorjahr unwesentlich verändert hat.

Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:

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

Mitglieder des Vorstandes

Kai Lorenz
Sandra Maader

Mitglieder des Aufsichtsrates

Dr. Horst Alsmöller (Vorsitzender)
Oliver Schiefer (stellvertretender Vorsitzender)
Wolfgang Domeyer
Rolf Drave (Schriftführer)
Dr. Bettina König
Katharina Bergert

Im Zusammenhang mit der Corona-Pandemie ist in 2020 mit einer Eintrübung der gesamtwirtschaftlichen Konjunktur zu rechnen. Für die Genossenschaft können sich daraus Risiken aus Mietstundungen und Einnahmeausfällen sowie aus zeitlichen Verzögerungen bei der Durchführung von Modernisierungs- und Neubaumaßnahmen ergeben. Diese Risiken können gegenwärtig hinsichtlich der Wahrscheinlichkeit ihres Eintritts sowie liquiditäts- und ergebniswirksamer Größenordnung noch nicht abschließend abgeschätzt werden.

Ergebnisverwendung

Mit Beschlüssen vom 30. März 2020 haben Vorstand und Aufsichtsrat von dem Jahresüberschuss in Höhe von € 1.433.442,15 in die gesetzliche Rücklage € 144.000,00 und in die anderen Ergebnisrücklagen € 1.017.434,15 eingestellt.

Vorstand und Aufsichtsrat schlagen der Mitgliederversammlung vor, der Vorwegzuweisung nach § 28 I der Satzung zuzustimmen und aus dem verbleibenden Bilanzgewinn eine Dividende von 4 % auf das Geschäftsguthaben von € 6.800.200,00 = € 272.008,00 auszuschütten.

Pinneberg, den 30. März 2020

Neue GeWoGe Wohnungsbaugenossenschaft eG

Der Vorstand



(Kai Lorenz)



(Sandra Maader)

Bericht des Aufsichtsrates 2019



Der Aufsichtsrat (v. l. n. r.):

Rolf Drave, Dr. Bettina König, Dr. Horst Alsmöller (Vors.),
Katharina Bergert, Wolfgang Domeyer, Oliver Schiefer
(stell. Vors.)

Im Berichtsjahr 2019 hat sich der Aufsichtsrat vom Vorstand über die wichtigsten Geschäftsvorfälle sowie die wirtschaftliche Lage, die Planungen und den Geschäftsverlauf informieren lassen.

In Wahrnehmung seiner satzungsgemäßen und gesetzlichen Aufgaben hat der Aufsichtsrat aufgrund schriftlicher Vorlagen und mündlicher Berichte des Vorstandes wichtige Geschäftsvorfälle geprüft und bei zustimmungspflichtigen Vorgängen die erforderlichen Beschlüsse gefasst.

Der Aufsichtsrat führte insgesamt fünf Sitzungen durch, davon vier gemeinsam mit dem Vorstand.

Beanstandungen ergaben sich nicht.



Im April 2020 hat der Aufsichtsrat den Jahresabschluss zum 31.12.2019 sowie den Lagebericht des Vorstandes geprüft.

Das Geschäftsjahr 2019 wurde vom Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e. V., Hamburg, geprüft.

Die Prüfung erstreckte sich auf:

- die Geschäftsführung
- die Buchführung des Jahres 2019
- den Jahresabschluss zum 31.12.2019
- den Lagebericht für das Jahr 2019 sowie
- die wirtschaftlichen Verhältnisse des Unternehmens.

Der Bericht enthält keine Beanstandungen. Das vom gesetzlichen Prüfer zusammengefasste Ergebnis der Prüfung wurde vom Aufsichtsrat beraten.

Die Bilanz des Jahres 2019, die Gewinn- und Verlustrechnung 2019 sowie der Lagebericht wurden genehmigt.

Als Ergebnis seiner Tätigkeiten kann der Aufsichtsrat feststellen:

Der Vorstand hat im Geschäftsjahr 2019 die Geschäfte der Genossenschaft ordnungsgemäß geführt und ist seinen satzungsgemäßen und gesetzlichen Verpflichtungen nachgekommen.

Der Aufsichtsrat empfiehlt daher der Mitgliederversammlung,

- den Lagebericht des Vorstandes für das Geschäftsjahr 2019 anzunehmen
- den Bericht über die gesetzliche Prüfung für das Jahr 2019 anzunehmen
- den Jahresabschluss 2019 ergänzend zur Feststellung durch den Aufsichtsrat in der vorgelegten Form zu genehmigen
- dem Vorschlag des Vorstandes zur Einstellung in „Andere Ergebnisrücklagen“ und zur Verwendung des Bilanzgewinns für das Geschäftsjahr 2019 zuzustimmen
- dem Vorstand für das Geschäftsjahr 2019 Entlastung zu erteilen.

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für ihren engagierten Einsatz und die erfolgreiche Tätigkeit im Geschäftsjahr 2019.

Pinneberg, den 29. April 2020

Der Vorsitzende des Aufsichtsrates

gez. Dr. Horst Alsmöller

Zusammengefasstes Prüfungsergebnis

Wir fassen das Ergebnis unserer gesetzlichen Prüfung nach § 53 GenG wie folgt zusammen:

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

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

Grundsätzliche Feststellungen

Zweck der Genossenschaft ist die Förderung ihrer Mitglieder (Förderzweck) vorrangig durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung.

Die Genossenschaft darf gemäß Satzung Beteiligungen nach § 1 Abs. 2 GenG übernehmen.

Im Rahmen unserer Prüfung haben wir festgestellt, dass die Genossenschaft mit ihrer im Prüfungszeitraum ausgeübten Geschäftstätigkeit ihren satzungsmäßigen Förderzweck gegenüber den Mitgliedern verfolgt hat.

Feststellung der wirtschaftlichen Verhältnisse unter Einbeziehung von Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht der Genossenschaft

Die Buchführung entspricht den gesetzlichen Vorschriften und den Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung sowie den ergänzenden Bestimmungen der Satzung.

Der Jahresabschluss zum 31.12.2019 entspricht den gesetzlichen Erfordernissen.

Der Lagebericht für 2019 entspricht den gesetzlichen Anforderungen.

Die Vermögens- und die Finanzlage der Genossenschaft sind geordnet; die Zahlungsfähigkeit ist gesichert. Auch aus der Fortschreibung der Geschäftsentwicklung ergibt sich eine ausreichende Liquidität.

Die Ertragslage wird wesentlich vom Ergebnis der Hausbewirtschaftung beeinflusst.

Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung

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

Hamburg, den 30.03.2020

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

gez.
Wendlandt
Wirtschaftsprüfer

gez.
Kues
Wirtschaftsprüferin

Impressum

Neue GeWoGe
Wohnungsbaugenossenschaft eG
Rübekamp 2
25421 Pinneberg

Tel. (0 41 01) 59 45-0
Fax (0 41 01) 59 45-61
willkommen@neue-gewoge.de
www.neue-gewoge.de

Bilder: Neue GeWoGe, istock / ThitareeSarmkasat

Neue GeWoGe
Wohnungsbaugenossenschaft eG
Rübekamp 2
25421 Pinneberg

Tel. (0 41 01) 59 45-0
Fax (0 41 01) 59 45-61
willkommen@neue-gewoge.de
www.neue-gewoge.de

