

Bauverein Kaltenkirchen eG

W O H N U N G S U N T E R N E H M E N



Jahresabschluss
für das Geschäftsjahr
2017

Bauverein Kaltenkirchen eG, Kaltenkirchen

Geschäftsbericht für das Geschäftsjahr 2017

1. Grundlagen und Geschäftsverlauf

Unsere Genossenschaft mit Sitz in Kaltenkirchen verfügt über Wohnraum in Kaltenkirchen, Henstedt-Ulzburg sowie in Kisdorf. Während in Schleswig-Holstein die Zahl der Ein- und Zweifamilienhaushalte gewachsen ist, gab es bei den größeren Haushalten durchweg Rückgänge zu verzeichnen. Der Trend zu kleineren Haushalten wie zum steigenden Altersdurchschnitt der Bevölkerung wird sich künftig fortsetzen. Folge dieser Entwicklung ist die Nachfrage nach kleineren, bezahlbaren Wohnungen mit guter Ausstattung und Infrastrukturanbindung. Wir, als Genossenschaft, haben das Ziel, für unsere Mitglieder Wohnraum mit preisgünstigen Mieten für alle Einkommensschichten zu schaffen und Mieterhöhungen moderat zu gestalten. Die Zufriedenheit unserer Mitglieder und der pflegliche Umgang mit den Wohnungen, eingebettet in eine gute Nachbarschaft, sind uns sehr wichtig.

Auch in 2017 war die Entwicklung der Wohnungsmärkte in Schleswig-Holstein stabil, was auch für unsere Region zutrifft. Dank kontinuierlicher Investitionen in Instandhaltung und Modernisierung konnten wir unseren Leerstand auf niedrigem Niveau halten. Die monatlichen Nettokaltmieten betragen in 2017 durchschnittlich 6,15 €/m² nach 5,88 €/m² im Vorjahr. Die Veränderung der durchschnittlichen Mieten ergibt sich hauptsächlich aus den gemäßigten Mietanpassungen entsprechend den gesetzlichen Vorschriften unter Berücksichtigung der Vermietungssituation sowie durch Neuvermietung. Die Fluktuationsquote ist mit 10,0 % im Vergleich zum Vorjahr leicht gestiegen (Vorjahr 9,4 %).

Zum Jahresende 2017 stellte sich der eigene Objektbestand (ohne Bauträgergeschäft) im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

	31.12.2017	31.12.2016	Veränderung
Genossenschaftswohnungen	1.510	1.504	6
Reihenhäuser	12	12	0
Gewerbliche Objekte	9	9	0
Garagen/Carports/Stellplätze	464	464	0
Büro	3	2	1
Gewerbehalle	1	1	0
	<u>1.999</u>	<u>1.992</u>	<u>7</u>

Durch die Fertigstellung des Hauses „Stolp“ mit 15 Genossenschaftswohnungen und den Verkauf von 9 Genossenschaftswohnungen in Sülfeld hat sich der Gesamtbestand gegenüber dem Vorjahr um 6 Wohnungen erhöht. Die Quartierserweiterung in der Wulfskamp-Siedlung in Kaltenkirchen wird wie geplant über den Berichtszeitraum weiter fortgesetzt. Mit einem Drittel des Wohnungsbestandes deckt die Genossenschaft den Bedarf an sozial gefördertem Wohnraum ab. In Zusammenarbeit mit der Stadt Kaltenkirchen wurden im Geschäftsjahr 14 Wohnungen des Gesamtbestandes für die Unterbringung von Flüchtlingen zur Verfügung gestellt.

Zum Jahresende 2017 verwaltete unsere Genossenschaft das Gemeinschaftseigentum von 25 Eigentümergeinschaften mit insgesamt 365 Eigentumswohnungen. Zudem konnte die Sondereigentumsverwaltung für Dritte aufgrund der hohen Nachfrage stark ausgebaut werden. Im Geschäftsjahr 2017 verwalteten wir 15 Reihenhäuser und 31 Eigentumswohnungen. Für den überwiegenden Teil dieser Eigentümergeinschaften erbringen wir zudem weitere Dienstleistungen in den Bereichen Hausmeistertätigkeit, Gartenpflege und Winterdienst. Die Zufriedenheit unserer Kunden ist uns wichtig. Für uns stehen daher die persönliche Betreuung und ein gutes Vertrauensverhältnis im Vordergrund. Um weiterhin eine zuverlässige und für die Kunden zufriedenstellende Dienstleistung auf diesem Sektor zu garantieren, wurde die Abteilung der Eigentumsverwaltung im Geschäftsjahr 2017 personell verstärkt.

Neben der Hausbewirtschaftung und der Fremdverwaltung deckt unsere Genossenschaft auch den Sektor des aktiven Bauträgersgeschäftes ab. Zusammen mit der Bautätigkeit im Anlagevermögen stellt sich der Neubaubereich aktuell wie folgt dar:

	Verkaufsobjekte		Mietobjekte		Gesamt
	ETW	WE	Gewerbe		
Bauüberhang Ende 2016	16	15	0		31
Baubeginn 2017	12	0	0		12
Verkauf / Vermietung 2017	-12	-15	0		-27
Bauüberhang Ende 2017	16	0	0		16
geplanter Baubeginn 2018	0	20	1		21
Verkauf / Vermietung 2018	-16	0	-1		-17
Bauüberhang 2018	0	20	0		20

Bei dem Verkaufsobjekt handelt es sich um 12 Eigentumswohnungen im Grenzweg 10-12 in Kaltenkirchen. Die Hausbewirtschaftung wird durch Neubau eines Mehrfamilienhauses in der Bahnhofstraße 7-9 in Kaltenkirchen (5 Mietwohnungen) und eines Gewerbeobjektes im Neuer Weg 13 in Kaltenkirchen aufgestockt. Auf den neu erworbenen Grundstücken Steenkamp 1 und Steenkamp 1a in Kaltenkirchen wird im Frühjahr 2018 mit Baubeginn von 15 Mietwohnungen die Quartierserneuerung im Wulfskamp fortgesetzt. Das Gebäude wird gemäß gemeinsamen Beschluss von Vorstand und Aufsichtsrat den Namen „Rominten“ erhalten.

Die Marktlage in Kaltenkirchen und Henstedt-Ulzburg stellt sich weiterhin sehr positiv dar. Der Ankauf erforderlicher Grundstücke wird ebenfalls weiterhin entsprechend fokussiert und fortlaufend auf Eignung geprüft.

Da wir den Wohnungsbestand regelmäßig erweitern, Modernisierungen und Instandhaltungsmaßnahmen planmäßig fortführen und damit die Ertragslage stärken, beurteilen wir die Entwicklung unseres genossenschaftlichen Wohnungsunternehmens als positiv. Nach wie vor widmen wir uns der „Energetischen Sanierung“ mit dem Ziel der Heizkostenreduzierung für unsere Mitglieder und der Senkung des CO²-Ausstoßes. Erreicht wird dieses durch Vollwärmeschutz der Fassaden, Dämmung der Keller- und obersten Geschossdecken, Austausch von Fenstern sowie durch Einsatz von Solartechnik, Wärmepumpen und Anpassung/Optimierung von Heizungsanlagen (BHKW).

Im Jahr 2016 und 2017 wurde die energetische Modernisierung des „Thies-Hof A und B“ fertiggestellt. Im Sommer 2018 wird mit der Fassadendämmung des Objektes „Meisenstieg 1 + 2“ begonnen.

2. Wirtschaftliche Lage

2.1 Vermögenslage

Die Vermögenslage stellt sich zum 31.12.2017 im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

	31.12.2017		31.12.2016		Veränderung	
	T€	%	T€	%	T€	%
Anlagevermögen einschl. Geldbeschaffungskosten	67.709,3	87,8	69.025,5	88,9	-1.316,2	-1,9
Verkaufsgrundstücke	3.981,2	5,2	3.617,0	4,7	364,2	10,1
Sonstiges Umlaufvermögen	5.438,8	7,0	5.027,7	6,4	411,1	8,2
Gesamtvermögen	77.129,3	100,0	77.670,2	100,0	-540,9	-0,7
Eigenkapital	12.410,9	16,1	12.040,9	15,5	370,0	3,1
langfristige Finanzierungsmittel						
Verbindlichkeiten	57.412,0	74,4	59.571,6	76,7	-2.159,6	-3,6
Rückstellungen	242,7	0,3	246,9	0,3	-4,2	-1,7
Kurzfristige Fremdmittel	7.063,7	9,2	5.810,8	7,5	1.252,9	21,6
Gesamtkapital	77.129,3	100,0	77.670,2	100,0	-540,9	-0,7

Das Anlagevermögen beträgt 87,8% der Bilanzsumme und ist vollständig durch langfristige Mittel gedeckt. Die Veränderung im Anlagevermögen resultiert im Wesentlichen aus den Zugängen der Neubauten im Wulfskamp, Kaltenkirchen, gemindert um die planmäßige Abschreibung.

Das Eigenkapital nahm um T€ 370,0 zu. Die Eigenkapitalquote beträgt bei leicht gesunkener Bilanzsumme 16,1% (Vorjahr 15,5%). Die Veränderung der langfristigen Verbindlichkeiten ist insbesondere durch die Valutierung von Darlehen in Höhe von T€ 1.710,4 sowie Tilgung in Höhe von T€ 2.103,6 zu verzeichnen.

Die Vermögenslage unserer Genossenschaft ist geordnet.

2.2 Finanzlage

Die Bauverein Kaltenkirchen eG verfügte im Berichtsjahr jederzeit über ausreichende Liquidität und ist allen finanziellen Verpflichtungen aus dem laufenden Geschäftsbetrieb und gegenüber ihren Kreditgebern termingerecht nachgekommen. Wesentliche Grundlagen für die jederzeitige Liquidität waren und sind auch künftig der Cashflow, die langfristigen Finanzierungen und eingeräumte Kreditlinien.

Darüber hinaus gilt es, die Zahlungsströme so zu gestalten, dass neben einer von den Mitgliedern als angemessen angesehene Dividende von 4 % jährlich weitere Liquidität geschöpft wird, sodass ausreichende Eigenmittel für die Modernisierung des Wohnungsbestandes und für Neubauinvestitionen zur Verfügung stehen, ohne dass dadurch die Eigenkapitalquote beeinträchtigt wird. Unsere Verbindlichkeiten bestehen ausschließlich in der Euro-Währung, sodass Währungsrisiken nicht bestehen.

Swaps, Caps oder andere Finanzinstrumente werden nicht in Anspruch genommen. Bei den für die Finanzierung des Anlagevermögens hereingenommenen langfristigen Fremdmitteln handelt es sich ausschließlich um langfristige Annuitätendarlehen.

Wegen der steigenden Tilgungsanteile und der nicht gleichzeitig auslaufenden Zinsbindungsfristen halten sich die Zinsänderungsrisiken in einem überschaubaren Rahmen. Zur Sicherung des günstigen Zinsniveaus wurden in geeigneten Fällen Forward-Darlehen abgeschlossen.

Die Kapitalflussrechnung weist folgende Daten aus und wird nach DRS 21 dargestellt:

	2017	2016
	T€	T€
Jahresüberschuss	433,1	575,2
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	1.782,3	1.909,7
Abnahme langfristiger Rückstellungen	-4,2	-2,7
Abschreibung auf Geldbeschaffungskosten	16,7	16,1
Gewinn aus Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-363,0	-912,8
Cashflow nach DVFA/SG*	1.864,9	1.585,5
Abnahme sonstiger Aktiva	-160,5	-141,9
Veränderung Grundstücke des Umlaufvermögens	-364,2	-2.440,7
Abnahme/Zunahme sonstiger Passiva	-1.270,6	1.205,0
Abnahme/Zunahme kurzfristiger Rückstellungen	-292,5	10,6
Zinsaufwendungen	1.128,8	1.134,9
Zinserträge	-0,1	-0,3
Ertragsteueraufwand	46,0	45,7
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	951,8	1.398,8
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	781,9	1.103,9
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-938,4	-5.678,3
Erhaltene Investitionenzuschuss	29,8	0,0
Erhaltene Zinsen	0,1	0,3
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-126,6	-4.574,1
Veränderung Geschäftsguthaben	38,1	137,8
Einzahlung aus Valutierung von Darlehen	2.714,0	6.921,0
Auszahlungen für Geldbeschaffungskosten	0,0	-21,8
planmäßige Tilgungen	-1.710,4	-1.439,2
außerplanmäßige Tilgungen	-393,2	0,0
Gezahlte Zinsen	-1.128,8	-1.110,8
Auszahlungen für Dividenden	-101,2	-96,1
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-581,5	4.390,9
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestands	243,7	1.215,6
Finanzmittelbestand zum 01.01.	2.140,0	924,4
Finanzmittelbestand zum 31.12.	2.383,7	2.140,0

(*DVFA Deutsche Vereinigung für Finanzanalyse und Asset Management e.V./Schmalenbach-Gesellschaft für Betriebswirtschaft)

Die Kapitalflussrechnung zeigt, dass der Cashflow nach DVFA/SG der laufenden Geschäftstätigkeit für die planmäßige Tilgung und die vorgesehene Dividende von 4% (T€ 101) ausreichte. Die liquiden Mittel nahmen um T€ 243,7 zu.

Durch den regelmäßigen Liquiditätszufluss aus den Mieten wird bei sorgfältiger Vergabe von Instandhaltungsaufträgen die Zahlungsfähigkeit unserer Genossenschaft auch zukünftig gesichert bleiben.

2.3 Ertragslage

Die Ertragslage stellt sich bei funktionaler Gliederung der Unternehmenskernbereiche im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

	2017	2016	Veränderung
	T€	T€	T€
Hausbewirtschaftung	1.528,6	973,4	555,2
Grundstücksbevorratung	322,3	863,3	-541,0
Bautätigkeit/Modernisierung Anlagevermögen	-1.485,0	-792,8	-692,2
	365,9	1.043,9	-678,0
Bauträgertätigkeit	315,0	-250,6	565,6
Nebengeschäft, Neutrales- und Finanzergebnis	-201,8	-172,4	-29,4
Steuern vom Einkommen und Ertrag	-46,0	-45,7	-0,3
Jahresergebnis	433,1	575,2	-142,1

Im Bereich der Hausbewirtschaftung konnte in diesem Jahr durch die Steigerung der Sollmieten und die Reduzierung der Aufwendungen eine positive Entwicklung erzielt werden. So konnten in 2017 T€ 1.485 in die Modernisierung unseres Bestandes investiert werden.

Die Veräußerung von 12 Eigentumswohnungen des Objektes „City-Wohnpark“, Königsstraße 37 in Kaltenkirchen brachte ein positives Ergebnis im Bereich der Bauträgertätigkeit.

Die positiven Jahresergebnisse im Bereich der Hausbewirtschaftung und der Bauträgertätigkeit haben die negativen Ergebnisse in den übrigen Bereichen ausgeglichen.

Das Nebengeschäft beinhaltet sonstige Leistungen des Regiebetriebs, die Verwaltungs- und Mitgliederbetreuung sowie die Stromerzeugung durch den Betrieb von Blockheizkraftwerken. Insbesondere im neutralen Ergebnis spiegeln sich einige Sondereffekte, wie z.B. die Erträge aus Auflösung von Rückstellungen und die Abzinsung von Rückstellungen, wider.

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

	Plan 2017 T€	Ist 2017 T€	Ist 2016 T€
Umsatzerlöse aus Vermietung	6.676	6.866	6.644
Instandhaltungsaufwendungen	1.199	2.277	1.860
Zinsaufwendungen zur Bestands- und Baufinanzierung	1.697	1.305	1.241
Jahresergebnis	424	433	575

Die Umsatzerlöse aus Vermietung sind im Vergleich zum Vorjahr um T€ 222 gestiegen. Die geplanten Werte wurden realisiert, da die Fertigstellung des Neubaus Haus „Stolp“ im Wulfskamp in Kaltenkirchen in 2017 abgeschlossen wurde.

Die planmäßigen monatlichen Instandhaltungsaufwendungen betragen rund 0,81 €/m² (Vorjahr 1,28 €/m²). Zusätzlich zu der laufenden Instandhaltung wurden Einzelmodernisierungsmaßnahmen in Höhe von T€ 1.393 durchgeführt.

Aufgrund des niedrigeren Zinsspiegels und durch Prolongation der Darlehen konnten die Zinsaufwendungen um T€ 392 geringer gehalten werden als geplant.

Das Jahresergebnis ist wie erwartet positiv ausgefallen.

3. Prognose-, Chancen und Risikobericht

Das Controlling und die regelmäßige interne Berichterstattung ermöglichen es uns, sich abzeichnende Risiken und Veränderungen so frühzeitig zu erkennen, dass wesentliche negative Einflüsse auf die Unternehmensentwicklung durch geeignete Maßnahmen rechtzeitig abgewendet werden können. Die unser Unternehmen betreffenden Entwicklungen und die internen Arbeitsabläufe werden laufend vom Vorstand beobachtet. Außerdem werden externe Einflüsse, wie insbesondere die Entwicklung des Wohnungsmarkts und des Kapitalmarkts, in die Betrachtung mit einbezogen.

Daraus und aus der für einen 5-Jahres-Zeitraum aufgestellten detaillierten Finanz- und Wirtschaftsplanung sind keine Risiken erkennbar, die sich bestandsgefährdend auswirken oder die wirtschaftliche Lage der Genossenschaft wesentlich beeinträchtigen könnten. Wir rechnen aufgrund unserer Planungen auch in den nächsten Jahren mit positiven Jahresergebnissen.

Zur Erhaltung und weiteren Stärkung unserer Marktposition werden wir auch in den nächsten Jahren finanzielle Mittel in die Modernisierung unseres Wohnungsbestandes investieren. Hierdurch wird der Bestand deutlich verbessert, die Ertragsfähigkeit für die Zukunft gesichert und die Fluktuation weiter reduziert.

Auch die Marktlage im Eigentumsbereich stellt sich positiv dar, da Sachanlagen weiterhin nachgefragt sind. Die Bebauung vorhandener und der Ankauf erforderlicher Grundstücksflächen für die Bautätigkeit im Umlaufvermögen werden bei entsprechender Nachfrage getätigt.

Die konjunkturelle Lage in Deutschland war auch 2017 durch ein solides Wirtschaftswachstum gekennzeichnet – dank starker Binnennachfrage und weiter gut laufendem Export. Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, mit 10,8 % der Gesamtdeutschen Bruttowertschöpfung, wuchs um 1,4 % (Vorjahr 0,8 %). Auch das Bauvolumen des abgelaufenen Jahres hat gegenüber dem Vorjahr noch einmal zugelegt. Die positive Entwicklung der Baukonjunktur hat sich damit fortgesetzt und wird das voraussichtlich auch in nächster Zukunft tun.

Die volkswirtschaftlichen Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau sind positiv. Zinsen für Baugeld sind (noch) auf einem sehr niedrigen Niveau, gleichzeitig sind die Renditen für Anlagealternativen gering. Die Arbeitsmarkt- und Einkommensaussichten sind weiterhin positiv. Die hohe Nettozuwanderung hält die Wohnungsraumnachfrage hoch, insbesondere in größeren Städten und Verdichtungsräumen. Alle vorlaufenden Indikatoren im Wohnungsbau deuten darauf hin, dass der Aufwärtstrend 2018 fortgesetzt wird. Entsprechend sind die Geschäftserwartungen der Wohnungswirtschaft nach übereinstimmenden Erhebungen weiterhin positiv.

Aufgrund der aktuellen Marktlage ist weder mit erheblichen Mietausfällen noch mit großen Leerständen zu rechnen. Vorteilhaft wirken sich die monatlich regelmäßig eingehenden Mieteinnahmen auf unser Geschäftsmodell aus.

Bei künftig leicht steigenden Mieten, bei gleichbleibendem Zinsniveau sowie geplanter Fortführung von Instandhaltung und Modernisierung rechnen wir für 2018 mit Umsätzen aus der Hausbewirtschaftung von T€ 6.917, Zinsaufwendungen von T€ 1.203 und planen die Fremdkosten für planmäßige Instandhaltung mit T€ 824. Insgesamt rechnen wir mit einem Jahresüberschuss von T€ 323, damit wir unser Eigenkapital stärken und die finanzielle Basis für künftige Investitionen weiter verbessern können.

Dem Zinsänderungsrisiko für unsere Genossenschaft wirken wir mit der Prolongation von Darlehen auf dem aktuellen Zinsniveau entgegen.

Ein geringes Kostenrisiko stellen allgemein die Verschärfungen der Bauvorschriften dar, die nicht immer vorhersehbar sind.

Kaltenkirchen, 31. März 2018

Bauverein Kaltenkirchen eG
Vorstand

Martina Bennert

Christian Schwalger

Bauverein Kaltenkirchen eG, Kaltenkirchen
Bilanz zum 31.12.2017

AKTIVA

	31.12.2017		31.12.2016	
	€	€	€	€
A. Anlagevermögen				
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		2.312,00		4.961,00
II. Sachanlagen				
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	65.829.775,74		65.570.330,48	
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	372.544,51		382.856,54	
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	1.063.611,46		831.121,14	
4. Technische Anlagen und Maschinen	159.029,00		120.404,00	
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	188.864,00		173.847,28	
6. Anlagen im Bau	0,00		1.899.106,71	
7. Bauvorbereitungskosten	70.306,94	67.684.131,65	3.355,80	68.981.021,95
III. Finanzanlagen				
Andere Finanzanlagen		3.800,00		3.800,00
		67.690.243,65		68.989.782,95
B. Umlaufvermögen				
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte				
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	1.712.167,02		1.267.294,57	
2. Bauvorbereitungskosten	162.082,69		131.036,28	
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit unfertigen Bauten	1.001.004,43		2.218.687,71	
4. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit fertigen Bauten	1.105.936,76		0,00	
5. Unfertige Leistungen	2.553.764,25		2.687.663,20	
6. Andere Vorräte	56.727,70	6.591.682,85	86.347,99	6.391.029,75
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus Vermietung	33.581,54		26.147,31	
2. Forderungen aus dem Verkauf von Grundstücken	128.718,69		0,00	
3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	11.724,54		83,30	
4. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	775,84		2.000,00	
5. Sonstige Vermögensgegenstände	269.944,54	444.745,15	85.503,66	113.734,27
III. Flüssige Mittel				
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		2.383.657,54		2.139.943,81
		9.420.085,54		8.644.707,83
C. Rechnungsabgrenzungsposten				
Geldbeschaffungskosten		19.009,97		35.698,35
Bilanzsumme		77.129.339,16		77.670.189,13

Bauverein Kaltenkirchen eG, Kaltenkirchen
Bilanz zum 31.12.2017

PASSIVA

	31.12.2017		31.12.2016	
	€	€	€	€
A. Eigenkapital				
I. Geschäftsguthaben				
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	135.885,72		196.730,40	
2. der verbleibenden Mitglieder	2.689.221,98		2.592.578,36	
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	<u>20.250,00</u>	2.845.357,70	<u>18.000,00</u>	2.807.308,76
II. Ergebnisrücklagen				
1. Gesetzliche Rücklage	1.370.000,00		1.326.000,00	
2. Andere Gewinnrücklagen	<u>8.091.237,01</u>	9.461.237,01	<u>7.797.311,77</u>	9.123.311,77
III. Bilanzgewinn				
1. Gewinnvortrag	9.151,21		0,00	
2. Jahresüberschuss	433.083,29		575.160,57	
3. Einstellung in die Ergebnisrücklagen	<u>-337.925,24</u>	<u>104.309,26</u>	<u>-464.878,78</u>	<u>110.281,79</u>
		<u>12.410.903,97</u>		<u>12.040.902,32</u>
B. Rückstellungen				
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	233.912,00		238.321,00	
2. Steuerrückstellungen	52.587,10		170.504,66	
3. Sonstige Rückstellungen	<u>360.768,59</u>	647.267,69	<u>489.198,84</u>	898.024,50
C. Verbindlichkeiten				
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	52.158.159,37		51.178.952,68	
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	8.047.973,22		8.416.801,76	
3. Erhaltene Anzahlungen	2.852.799,22		4.465.166,29	
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	40.119,25		1.842,12	
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	896.574,17		568.304,08	
6. Sonstige Verbindlichkeiten	<u>53.456,82</u>	64.049.082,05	<u>79.321,15</u>	64.710.388,08
D. Rechnungsabgrenzungsposten		22.085,45		20.874,23
Bilanzsumme		<u>77.129.339,16</u>		<u>77.670.189,13</u>

Bauverein Kaltenkirchen eG, Kaltenkirchen
Gewinn- und Verlustrechnung
für die Zeit vom 01.01.2017 bis 31.12.2017

	2017		2016	
	€	€	€	€
1. Umsatzerlöse				
a) aus der Hausbewirtschaftung	9.461.469,57		9.122.773,99	
b) aus Verkauf von Grundstücken	4.144.913,18		196.284,19	
c) aus Betreuungstätigkeit	111.630,69		107.422,07	
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	<u>59.952,55</u>	13.777.965,99	<u>30.037,08</u>	9.456.517,33
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		1.589.019,50		547.551,07
3. Sonstige betriebliche Erträge		628.874,30		1.083.825,88
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen				
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	4.406.775,07		4.006.673,48	
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	5.246.923,42		629.948,52	
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	<u>18.061,76</u>	<u>9.671.760,25</u>	<u>2.665,97</u>	<u>4.639.287,97</u>
<i>Rohergebnis</i>		<i>6.324.099,54</i>		<i>6.448.606,31</i>
5. Personalaufwand				
a) Löhne und Gehälter	1.434.982,04			1.500.917,42
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	337.887,88	1.772.869,92		337.996,64
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.781.514,69		1.909.697,04
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen		770.216,43		640.191,00
8. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		131,06		178,00
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		0,15		1.812,27
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		<u>1.321.519,28</u>		<u>1.250.669,85</u>
<i>Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</i>		<i>678.110,43</i>		<i>811.124,63</i>
11. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		<u>45.979,88</u>		<u>45.724,76</u>
12. Ergebnis nach Steuern		632.130,55		765.399,87
13. Sonstige Steuern		<u>199.047,26</u>		<u>190.239,30</u>
14. Jahresfehlbetrag/Jahresüberschuss		433.083,29		575.160,57
15. Einstellung in die Rücklagen		337.925,24		464.878,78
16. Gewinnvortrag		9.151,21		0,00
17. Bilanzgewinn		<u>104.309,26</u>		<u>110.281,79</u>

Bauverein Kaltenkirchen eG, Kaltenkirchen

Anhang für das Geschäftsjahr 2017

1. Allgemeine Angaben

Die Bauverein Kaltenkirchen eG hat ihren Sitz in Kaltenkirchen und ist eingetragen in das Genossenschaftsregister beim Amtsgericht Kiel (GnR 102 BB).

Die Erstellung des Jahresabschlusses zum 31.12.2017 erfolgte nach den Vorschriften des deutschen Handelsgesetzbuches in der Fassung des Bilanzrichtlinie-Umsetzungsgesetzes (BilRUG).

Der Jahresabschluss umfasst die Bilanz, die Gewinn- und Verlustrechnung und den Anhang (einschließlich Anlagespiegel, Rücklagenspiegel, Verbindlichkeitspiegel). Die Gewinn- und Verlustrechnung wird entsprechend dem § 275 Abs. 2 HGB nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

Das Formblatt für die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen in der Fassung vom 17. Juli 2015 wurde beachtet.

Im Interesse einer besseren Klarheit und Übersichtlichkeit werden die nach den gesetzlichen Vorschriften bei den Positionen der Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung anzubringenden Vermerke ebenso wie die Vermerke, die wahlweise in der Bilanz bzw. Gewinn- und Verlustrechnung oder im Anhang anzubringen sind, insgesamt im Anhang aufgeführt.

2. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden / Erläuterungen zur Bilanz und GuV

Bilanz

Zur Entwicklung der immateriellen Vermögensgegenstände sowie der Sach- und Finanzanlagen wird auf den Anlagespiegel verwiesen.

Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen

Entgeltlich erworbene immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und das bewegliche Sachanlagevermögen werden bei Zugang mit ihren Anschaffungskosten aktiviert und planmäßig linear über ihre voraussichtliche Nutzungsdauer abgeschrieben.

Die Bewertung des unbeweglichen Sachanlagevermögens erfolgte zu den historischen Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten, vermindert um die kumulierten planmäßigen und außerplanmäßigen Abschreibungen. Zinsen für Fremdkapital wurden nicht in die Herstellungskosten einbezogen. Bei den Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten sind gewährte Zuschüsse abgesetzt.

Als betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer wurden für Wohngebäude 80 Jahre zugrunde gelegt, für andere Bauten 25 bis 50 Jahre, für Außenanlagen 10 bzw. 15 Jahre. Die Abschreibung auf Umbau-, Ausbau- und Modernisierungskosten sowie die zum Abbruch vorgesehenen Objekte erfolgt über die Restnutzungsdauer. Für die neu hergestellten Wohn- und Geschäftsbauten im Zeitraum 1991 bis 2010 wurde eine Gesamtnutzungsdauer von 50 Jahren zugrunde gelegt; Neubauten ab 2011 werden über die betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer von 80 Jahren abgeschrieben. Teilweise wurde analog § 7 Abs. 5 EStG degressiv abgeschrieben. Außerplanmäßige Abschreibung erfolgt bei Vorliegen einer voraussichtlichen dauernden Wertminderung.

Bewegliche geringwertige Vermögensgegenstände mit Anschaffungskosten ab € 150,00, die aber € 1.000,00 nicht übersteigen und nach dem 31. Dezember 2007 angeschafft worden sind, werden analog § 6 Abs. 2a EStG im Jahr der Anschaffung und in den folgenden vier Jahren jeweils mit 20 % abgeschrieben. Der Abgang wird im fünften Jahr unterstellt.

Finanzanlagen

Finanzanlagen wurden zu Anschaffungskosten bewertet. Abschreibungen auf den niedrigeren beizulegenden Wert werden vorgenommen, wenn die Wertminderung dauerhaft ist.

Umlaufvermögen

Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte werden zu den Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten oder zum niedrigeren beizulegenden Wert unter Beachtung des strengen Niederstwertprinzips bilanziert. Beim Zu- und Abgang von Grundstücken wird der Übergang des wirtschaftlichen Eigentums als maßgeblicher Zeitpunkt für deren Erfassung im Jahresabschluss angesehen.

In der Position „unfertige Leistungen“ sind noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten enthalten.

Die Bewertung anderer Vorräte erfolgte nach der FIFO Methode.

Forderungen sind mit ihrem Nominalbetrag angesetzt. Erkennbaren Risiken werden durch Einzelwertberichtigung Rechnung getragen. Als uneinbringlich eingeschätzte Forderungen werden abgeschrieben. Unverzinsliche Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr werden abgezinst.

Im Geschäftsjahr bestanden Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr – wie im Vorjahr – nicht.

Die Flüssigen Mittel enthalten sämtliche Geldbestände zum Nennbetrag am Bilanzstichtag.

Aktive Rechnungsabgrenzungsposten

Ausgewiesen werden Ausgaben vor dem Bilanzstichtag, soweit sie Aufwand für eine bestimmte Zeit nach dem Bilanzstichtag darstellen.

Geldbeschaffungskosten (Disagio) werden analog der Zinsbindung abgeschrieben.

Geschäftsguthaben

Die rückständigen fälligen Einzahlungen auf Geschäftsanteile betragen € 2.528,02 (Vorjahr € 27,40).

Rücklagen

Die Rücklagen haben sich im Geschäftsjahr 2017 wie folgt entwickelt:

	Gesetzliche Rücklage	andere Ergebnisrücklagen	Gesamt
	€	€	€
Anfangsbestand	1.326.000,00	7.797.311,77	9.123.311,77
Einstellung in Rücklagen aus			
Jahresüberschuss	44.000,00	293.925,24	337.925,24
Endbestand	<u>1.370.000,00</u>	<u>8.091.237,01</u>	<u>9.461.237,01</u>

Pensionsrückstellungen

Die Pensionsrückstellungen werden auf der Grundlage von § 253 Abs. 2 HGB nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung ermittelt. Die Rückstellungshöhe ergibt sich als notwendiger Erfüllungsbetrag am Bewertungsstichtag für die künftigen Zahlungsverpflichtungen aus der Versorgungszusage.

Aufgrund der Änderung des § 253 Abs. 2 Satz 1 HGB wurde bei der Durchschnittsbewertung für die Ermittlung des Zinssatzes bei der Bewertung von Altersversorgungsverpflichtungen nicht mehr auf die vergangenen sieben, sondern auf die vergangenen zehn Geschäftsjahre abgestellt.

Die Höhe der Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen wurde auf der Grundlage der Richttafeln 2005 G von Dr. Heubeck berechnet. Für laufende Pensionen wurden die Barwerte ermittelt. Dabei wurde zur Ermittlung des Erfüllungsbetrages eine Lohn- und Gehaltssteigerung, die wir mit 1,75% angesetzt haben, sowie der von der Deutschen Bundesbank veröffentlichte durchschnittliche Marktzins der vergangenen 10 Jahre für eine Laufzeit von 15 Jahren in Höhe von 3,68% (Vorjahr 4,01%) zugrunde gelegt.

Aus der Abzinsung der Pensionsrückstellungen mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen 10 Jahre ergibt sich im Vergleich zur Abzinsung mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen sieben Jahre ein Unterschiedsbetrag in Höhe von € 11.977,00. Dieser abzinsungsbedingte Unterschiedsbetrag ist gemäß § 253 Abs. 6 Satz 2 HGB für die Ausschüttung gesperrt.

Steuerrückstellungen und sonstige Rückstellungen

Die Steuerrückstellungen und die sonstigen Rückstellungen berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten. Der Ansatz erfolgt in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages. Bei Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr werden künftige Kosten- und Preissteigerungen einbezogen. Ferner werden Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr mit einem der Restlaufzeit entsprechenden durchschnittlichen Marktzins der vergangenen sieben Jahre, welcher von der Deutschen Bundesbank veröffentlicht wird, abgezinst.

Die Steuerrückstellungen resultieren aus den Körperschaftsteuererhöhungsbeträgen gemäß § 38 Abs. 2 Satz 1 KStG, in Höhe von 3/7 des Betrages der jeweiligen Dividendenleistungen, zzgl. Solidaritätszuschlag und abzgl. Anrechnungsguthaben. Ausgewiesene Steuerrückstellungen betreffen die Dividendenzahlungen in den Jahren 2016 bis 2018.

Für die Bewertung der Rückstellung für Jubiläumzahlungen wird das Barwertverfahren gewählt. Der Barwert bestimmt sich als versicherungsmathematisch abgeleiteter Wert. Dieser leitet sich entsprechend der Dienstzeit der am Bilanzstichtag zeitlich erdienten Anwartschaften auf Zahlung der entsprechenden einmaligen Vergütung nach Erreichung der Dienstjahre ab. Den Berechnungen werden die Richttafeln für die Pensionsversicherung von Dr. Klaus Heubeck (2005G) zugrunde gelegt.

Die sonstigen Rückstellungen betreffen im Wesentlichen Ausgleichsverpflichtungen aus der Hausbewirtschaftung in Höhe von T€ 174,0 (Vorjahr T€ 174,0). Die Verpflichtungen aus ausstehenden Rechnungen sowie aus Instandhaltungsarbeiten innerhalb der ersten drei Monate im folgenden Geschäftsjahr gemäß § 249 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 HGB sind im Geschäftsjahr unter Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistungen ausgewiesen.

Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten sind mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

Die Fristigkeit der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherung gewährten Pfandrechte o. ä. Rechte stellen sich wie folgt dar:

Verbindlichkeiten	Gesamt €	Davon				Art der Sicherung
		Restlaufzeit			gesichert €	
		unter 1 Jahr €	1 bis 5 Jahre €	über 5 Jahre €		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten (Vorjahr)	52.158.159,37 (51.154.811,87)	7.601.971,26 (3.706.190,10)	14.533.500,39 (5.876.874,47)	30.022.687,72 (41.595.888,11)	52.158.159,37 (51.178.952,68)	GPR ¹⁾
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern (Vorjahr)	8.047.973,22 (8.416.801,76)	359.042,29 (358.784,52)	2.490.012,51 (1.409.366,43)	5.198.918,42 (6.648.650,81)	8.047.973,22 (8.416.801,76)	GPR ¹⁾
erhaltene Anzahlungen (Vorjahr)	2.852.799,22 (4.465.166,29)	2.852.799,22 (4.465.166,29)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten aus Vermietung (Vorjahr)	40.119,25 (1.842,12)	40.119,25 (1.842,12)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (Vorjahr)	896.574,17 (568.304,08)	896.574,17 (568.304,08)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
sonstige Verbindlichkeiten (Vorjahr)	53.456,82 (79.321,15)	53.456,82 (79.321,15)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Gesamtbetrag (Vorjahr)	64.049.082,05 (64.710.388,08)	11.803.963,01 (9.179.608,26)	17.023.512,90 (7.286.240,90)	35.221.606,14 (48.244.538,92)	60.206.132,59 (59.595.754,44)	

¹⁾ GPR=Grundpfandrechte

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

Unter Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sind Sicherheitseinbehalte in Höhe von T€ 120,60 (Vorjahr T€ 29,11) ausgewiesen.

Unter sonstigen Verbindlichkeiten sind Verbindlichkeiten aus Steuern in Höhe von € 13.999,04 (Vorjahr € 42.050,75) sowie Verbindlichkeiten im Rahmen der sozialen Sicherheit in Höhe von € 146,00 (Vorjahr € 357,65) ausgewiesen.

Passive Rechnungsabgrenzungsposten

Ausgewiesen werden Einnahmen vor dem Bilanzstichtag, soweit sie Erträge für eine bestimmte Zeit nach dem Bilanzstichtag darstellen.

Im Jahresabschluss werden die vereinnahmten Mieten für Januar des Folgejahres ausgewiesen.

Gewinn- und Verlustrechnung

Die Umsatzerlöse wurden entsprechend der Definition des § 277 Abs. 1 HGB in der Fassung des BilRUG erfasst und enthalten u.a. neben den Mieterträgen T€ 6.866,14 (Vorjahr T€ 6.644,36) auch T€ 2.589,97 (Vorjahr T€ 2.475,13) abgerechnete Heiz- und Betriebskosten.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr sind unter den sonstigen betrieblichen Erträgen Erträge von außergewöhnlicher Größenordnung und Bedeutung mit T€ 466,75 (Vorjahr T€ 915,78) angefallen, die Gewinne aus der Veräußerung von Gebäuden des Anlagevermögens betreffen.

Die Aufwendungen für Hausbewirtschaftung enthalten auch T€ 2.277,05 (Vorjahr T€ 1.859,74) Instandhaltungsaufwendungen.

Der Personalaufwand enthält Aufwendungen für Altersversorgung in Höhe von T€ 50,31 (Vorjahr T€ 41,88).

Im Geschäftsjahr erfolgten die Abschreibungen auf das Sachanlagevermögen ausschließlich planmäßig.

In den Zinsen und ähnlichen Aufwendungen sind Zinsen aus der Abzinsung von Pensions- und sonstigen Rückstellungen in Höhe von T€ 13,73 (Vorjahr T€ 9,76) enthalten. Aus der Abzinsung der Pensionsrückstellungen mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen zehn Jahre ergibt sich im Vergleich zur Abzinsung mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen sieben Jahre zum Bilanzstichtag ein Unterschiedsbetrag in Höhe von T€ 4,22 (Vorjahr: Zinserträge T€ 1,7). Dieser abzinsungsbedingte Unterschiedsbetrag ist gemäß § 253 Abs. 6 Satz 2 HGB für die Ausschüttung gesperrt.

3. Sonstige Angaben

Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Es bestehen folgende, nicht in der Bilanz ausgewiesene oder vermerkte finanzielle Verpflichtungen, die für die Beurteilung der Finanzlage von Bedeutung sind:

- erteilte Aufträge für Bauvorhaben in einem Auftragsvolumen von T€ 2.150.
- abgeschlossene Verträge für Grundstücksverkäufe in Höhe von T€ 1.053.

Arbeitnehmer

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	10	6
Mitarbeiter im Regiebetrieb, Hauswarte etc.	13	3
	<u>23</u>	<u>9</u>

Außerdem wurde durchschnittlich eine Auszubildende beschäftigt.

Mitgliederbewegung

Der Mitgliederbestand hat sich wie folgt entwickelt:

Anfangsbestand	2.322
Zugänge	159
Abgänge	<u>140</u>
Endbestand	<u>2.341</u>

Die Mitglieder waren am Bilanzstichtag mit 18.070 Geschäftsanteilen zu je € 150,00 an der Genossenschaft beteiligt.

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich zum 31.12.2017 um T€ 96,64 erhöht. Satzungsgemäß haften die Mitglieder nur mit ihren Pflichtanteilen. Eine Nachschusspflicht besteht nicht.

Ergebnisverwendung

Der Jahresabschluss wurde unter Berücksichtigung der vollständigen Gewinnverwendung aufgestellt. Das Geschäftsjahr 2017 schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von € 433.083,29 ab. Gemäß §§ 40 der Satzung wurden bei Aufstellung des Jahresabschlusses € 44.000,00 in die gesetzliche Rücklage und € 293.925,24 in die anderen Gewinnrücklagen eingestellt.

Organe

Die Mitglieder des Vorstandes sind:

Martina Bennert	hauptamtlich (ab 09.02.2017)
Peter Göttsche	nebenamtlich (bis 31.10.2017)
Christian Schwalger	hauptamtlich

Der Aufsichtsrat setzt sich wie folgt zusammen:

Johann Fuhlendorf	Vorsitzender
Jes Reuther	stellvertretender Vorsitzender
Carsten Heidtmann	
Klaus Fock	
Bernd Logemann	
Frank Mißling	
Hans-Otto Pöhls	
Christian Tesdorff	

Zuständiger Prüfungsverband:

Genossenschaftlicher Prüfungsverband Mecklenburg-Vorpommern e.V.
Woldegker Straße 27, 17033 Neubrandenburg

Kaltenkirchen, 31.03.2018

Bauverein Kaltenkirchen eG
Vorstand

Martina Bennert

Christian Schwalger

Entwicklung des Anlagevermögens im Geschäftsjahr 2017 (erweiterte Bruttodarstellung)

	Anschaffungskosten				Kumulierte Abschreibungen				Buchwerte			
					Abschreibungen							
	1.1.2017	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	31.12.2017	1.1.2017	Geschäftsjahres	Umbuchungen	Abgänge	31.12.2017	31.12.2016	
€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	
I. Immaterielle Vermögensgegenstände												
Entgeltlich erworbene Software und Lizenzen	95.749,15	0,00	0,00	0,00	95.749,15	90.788,15	2.649,00	0,00	0,00	93.437,15	2.312,00	4.961,00
II. Sachanlagen												
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	101.143.589,49	74.137,00	987.217,82	2.171.304,21	102.401.812,88	35.573.259,01	1.695.225,71	0,00	696.447,58	36.572.037,14	65.829.775,74	65.570.330,48
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten ohne Bauten	1.599.224,09	0,00	0,00	-0,03	1.599.224,06	1.216.367,55	10.312,00	0,00	0,00	1.226.679,55	372.544,51	382.856,54
Technische Anlagen und Maschinen	831.121,14	362.842,40	130.352,08	0,00	1.063.611,46	0,00	0,00	0,00	0,00	1.063.611,46	831.121,14	831.121,14
Anderer Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	212.405,57	60.882,19	0,00	0,00	273.287,76	92.001,57	22.257,19	0,00	0,00	114.258,76	159.029,00	120.404,00
Anlagen im Bau	684.668,34	71.632,51	78.696,68	0,00	677.604,17	510.821,06	51.070,79	0,00	73.151,68	488.740,17	188.864,00	173.847,28
Bauvorbereitungskosten	1.899.106,71	272.197,47	0,00	-2.171.304,18	70.306,94	187.174,28	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.899.106,71
	190.530,08	66.951,14	187.174,28	0,00	70.306,94	187.174,28	0,00	0,00	187.174,28	0,00	70.306,94	3.355,80
	106.560.645,42	908.642,71	1.383.440,86	0,00	106.085.847,27	37.579.623,47	1.778.865,69	0,00	956.773,54	38.401.715,62	67.684.131,65	68.981.021,95
III. Finanzanlagen												
Anderer Finanzanlage	3.800,00	0,00	0,00	0,00	3.800,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.800,00	3.800,00
	106.660.194,57	908.642,71	1.383.440,86	0,00	106.185.396,42	37.670.411,62	1.781.514,69	0,00	956.773,54	38.495.152,77	67.690.243,65	68.989.782,95

Bericht des Aufsichtsrats

Der Aufsichtsrat hat seine ihm nach Gesetz und Satzung obliegenden Aufgaben im Geschäftsjahr 2017 pflichtgemäß wahrgenommen. In regelmäßigen gemeinsamen Sitzungen mit dem Vorstand hat sich der Aufsichtsrat über alle grundsätzlichen Fragen der strategischen Ausrichtung und der Geschäftspolitik sowie die Entwicklung des laufenden Geschäfts, der wirtschaftlichen Verhältnisse, über die Risikolage und das Risikomanagement der Genossenschaft zeitnah und umfassend unterrichten lassen. Dabei wurde die Finanz-, Investitions- und Personalplanung beraten sowie die strategischen Zielsetzungen der Genossenschaft diskutiert und – soweit erforderlich – gemeinsam weiterentwickelt. Die gebotenen Beschlüsse wurden einvernehmlich gefasst.

Der Aufsichtsratsvorsitzende wurde vom Vorstand zudem auch außerhalb der gemeinsamen Sitzungen über die Geschäftsentwicklung sowie aktuelle Themen regelmäßig unterrichtet.

Die Zusammenarbeit von Aufsichtsrat und Vorstand hat im Geschäftsjahr 2017 in einer konstruktiven und vertrauensvollen Atmosphäre stattgefunden.

Die nach Gesetz und unserer Satzung vorgeschriebene Prüfung des Jahresabschlusses zum 31.12.2016 wurde vom Genossenschaftlichen Prüfungsverband Mecklenburg-Vorpommern e.V. durchgeführt. Der Aufsichtsrat hat den Prüfungsbericht ausführlich behandelt. In dem Prüfungsbericht wird bestätigt, dass der Vorstand die Geschäfte der Genossenschaft ordnungsgemäß geführt hat und dass es keinen Anlass für Beanstandungen gegeben hat.

Der Aufsichtsrat hat den ihm vom Vorstand vorgelegten Jahresabschluss zum 31.12.2017 und den Geschäftsbericht des Vorstandes für 2017 intensiv geprüft und beraten. Der Aufsichtsrat hat diesen Jahresabschluss (Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung und Anhang) sowie den Geschäftsbericht gebilligt. Der Aufsichtsrat empfiehlt deshalb der Mitgliederversammlung, den Jahresabschluss zum 31.12.2017 festzustellen, dem Vorschlag des Vorstandes über die Verwendung des Bilanzgewinnes zuzustimmen und dem Vorstand für das Jahr 2017 Entlastung zu erteilen.

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand sowie allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für das Engagement sowie die erfolgreiche Tätigkeit im abgeschlossenen Geschäftsjahr und freut sich auf eine weiterhin vertrauensvolle und konstruktive Zusammenarbeit mit allen Beteiligten.

Kaltenkirchen im Mai 2018

Der Aufsichtsrat

Johann Fuhlendorf
Aufsichtsratsvorsitzender

Bauverein Kaltenkirchen eG
WOHNUNGSUNTERNEHMEN



Sitz der Genossenschaft	Kaltenkirchen, Kreis Segeberg
Postanschrift	Schulstraße 5 · 24568 Kaltenkirchen
	Telefon: 04191 9305-0 · Telefax: 04191 88393 info@bauverein-kaltenkirchen.de www.bauverein-kaltenkirchen.de
Gründung	5. November 1948
Eintragung	Amtsgericht Kiel, Gen.-Reg.-Nr. 102 BB