

3. Anhang des Jahresabschlusses 01.01. – 31.12.2018

A. Allgemeine Angaben

1. Die Nutzergenossenschaft Neue Bahnstadt Opladen eG hat ihren Sitz in 51381 Leverkusen, Burscheider Str. 386, und ist eingetragen beim Amtsgericht Köln 50939 im Genossenschaftsregister GnR 868.
2. Der Jahresabschluss für 2018 wurde nach den Rechnungslegungsvorschriften des Handelsgesetzbuches in der Fassung des Bilanzrichtlinie-Umsetzungsgesetz (BilRUG) erstellt.

Die Bilanz zum 31.12.2018 und die Gewinn- und Verlustrechnung für 2018 wurden entsprechend der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen (Anwendungsformblatt für Genossenschaften) in der Fassung vom 17. Juli 2015 gegliedert. Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt.

Das Wohnungsunternehmen ist eine kleine Genossenschaft im Sinne des § 267 Abs. 1 HGB.

3. In der Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung ergaben sich gegenüber dem Vorjahr keine Veränderungen.

B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

1. Bei Aufstellung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung wurden folgende Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden angewandt:

AKTIVA

Sachanlagevermögen

Das Sachanlagevermögen ist zu den Anschaffungs- oder Herstellungskosten abzüglich Abschreibungen bewertet.

Fremdkapitalzinsen während der Bauzeit

Im Geschäftsjahr wurden keine Fremdkapitalzinsen während der Bauzeit aktiviert.

Planmäßige Abschreibungen

- Die linearen Abschreibungen auf Gebäudewerte werden grundsätzlich wie folgt vorgenommen:
 - Wohnbauten
 - 80 Jahre
 - Tiefgarage
 - 80 Jahre
- Nachträgliche Herstellungskosten werden auf die Restnutzungsdauer abgeschrieben.
- Gegenstände der „Anderen Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung“ über EUR 800,00 werden entsprechend der voraussichtlichen Gesamtnutzungsdauer zwischen 3 und 20 Jahren linear abgeschrieben.
- Geringwertige Wirtschaftsgüter im Wert von bis zu EUR 800,00 werden im Zugangsjahr in voller Höhe abgeschrieben und zugleich als Abgang erfasst.

Außerplanmäßige Abschreibungen

Außerplanmäßige Abschreibungen sind, nicht vorgenommen worden.

Finanzanlagen

Keine Bilanzierung

Umlaufvermögen

Unfertige Leistungen

Als unfertige Leistungen werden die mit den Mietern noch nicht abgerechneten, umlagefähigen Betriebskosten – ohne Ausfallrisikozuschlag – zu Anschaffungskosten, unter Berücksichtigung von Leerständen, ausgewiesen.

Vorräte

Es werden keine Vorräte bilanziert

Forderungen

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände wurden mit ihren Nominalwerten bewertet. Das Disagio wurde periodengerecht abgegrenzt.

PASSIVA

Rückstellungen

Sie wurden entsprechend § 249 (1) HGB, in Höhe der voraussichtlichen Erfüllungsbeträge, für ungewisse Verbindlichkeiten gebildet.

Verbindlichkeiten

Sie sind zum Erfüllungsbetrag passiviert.

Rechnungsabgrenzungsposten

Bei der Abgrenzung handelt es sich um Versicherungsbeiträge die zwar in 2018 gezahlt aber erst für das Jahr 2018 gelten.

C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

I. Bilanz

1. In der Position „Unfertige Leistungen“ sind EUR 110.029,69 EUR noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.
2. In der Position „Sonstige Vermögensgegenstände“ sind keine Beträge enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.
3. Die Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr stellen sich wie folgt dar (Vorjahreszahlen in Klammern):

Forderungen	insgesamt EUR	davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr EUR
Forderungen aus Vermietung	2584,12 (0,00)	0,00 (0,00)
Forderung aus anderen Lieferungen und Leistungen	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Sonstige Vermögensgegenstände	5622,34 (0,00)	0,00 (0,00)
	8206,46 (0,00)	0,00 (0,00)

=====

4. Unter den „Sonstigen Rückstellungen“ sind folgende Rückstellungen erfasst:

Prüfungskosten	EUR	7.000,00
Jahresabschlusskosten	EUR	8.000,00
	EUR	15.000,00
	=====	

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

6. Von den Verbindlichkeiten haben eine Restlaufzeit:

Verbindlichkeiten	eins bis fünf Jahre		über 5 Jahre	
	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
-gegenüber Kreditinstituten	0,00	0,00	10.383.285,66	10.258.751,26
-gegenüber anderen Kreditgebern	0,00	0,00	1.212.664,33	1.146.357,83
-aus erhaltenen Anzahlungen	101.159,84	0,00	0,00	0,00
-aus Vermietung	14.078,91	273,83	0,00	0,00
-aus Lieferungen und Leistungen	207.282,91	498.962,07	0,00	0,00
-sonstige Verbindlichkeiten	19.230,64	5.526,38	0,00	0,00

II. Gewinn- und Verlustrechnung

1. In den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung sind keine wesentlichen periodenfremden Aufwendungen und Erträge enthalten.
2. In den sonstigen betrieblichen Erträgen befinden sich Erträge aus dem Verzicht von Darlehenstilgungen.

D. Sonstige Angaben

1. Es bestehen keine Haftungsverhältnisse im Sinne von §§ 251, 268 Abs. 7 HGB.
2. Es bestehen keine, nicht in der Bilanz ausgewiesene oder vermerkte finanzielle Verpflichtungen, die für die Beurteilung der Finanzlage von Bedeutung sind. Neubaumaßnahmen werden branchenüblich mit Fremdkapital gedeckt.

Die Liquidität und die Zinsentwicklung werden im Zuge der Finanzplanung laufend überwacht.

Weitere Verträge über Finanzderivate bestehen nicht.

3. Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	<u>Vollbeschäftigte</u>	<u>Teilzeitbeschäftigte</u>
Kaufmännische Mitarbeiter	-	-
Technische Mitarbeiter	-	-
Hausmeister/-warte, Soziale Dienste	-	-
	<u>-</u>	<u>-</u>
	=====	=====

Außerdem wurden 0 Auszubildende beschäftigt.

4. Entwicklung des Mitgliederbestandes im Geschäftsjahr 2018:

	<u>Mitglieder</u>	<u>Geschäftsanteile</u>
Stand 01.01.2018	61	5017
Zugang 2018	3	40
Abgang 2018	5	170
	<u>59</u>	<u>4887</u>
	=====	=====

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 133.987,60 EUR erhöht.

5. Am Bilanzstichtag bestanden keine Forderungen an Mitglieder des Vorstandes.

6. Nachtragsbericht

Nach Abschluss des Geschäftsjahres 2018 sind keine Vorgänge von besonderer Bedeutung eingetreten.

7. Vorschlag für die Ergebnisverwendung

Vorstand und Aufsichtsrat schlagen vor, den Jahresfehlbetrag in Höhe von 9.770,10 EUR, unter Berücksichtigung eines Verlustvortrages (insgesamt Bilanzverlust), wie folgt zu verwenden:

Auflösung Verlustvortrag	
Einstellung in die gesetzliche Rücklage	EUR 0,00
Einstellung in die anderen Ergebnismrücklagen	EUR 0,00
Vortrag auf neue Rechnung	EUR – 519.637,12
Insgesamt	EUR – 519.637,12

7.1 Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat hat den Jahresabschluss und den Vorschlag für die Verwendung des Jahresfehlbetrages geprüft, in Ordnung befunden und befürwortet den Vorschlag des Vorstandes.

8. Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:

Genossenschaftsverband - Verband der Regionen e.V.
Verwaltungssitz Düsseldorf
Abteilung Prüfung Genossenschaften Düsseldorf
Peter-Müller-Str. 26, 40468 Düsseldorf

9. Mitglieder des Vorstandes

Herr Guido Jürgensen
Herr Thomas Euwens
Frau Angelika Donsbach
Herr Carsten Ohle
Herr Özgen Islamoglu

10. Mitglieder des Aufsichtsrates

Herr Dr. Reinhard Schüren (Vorsitz)
Frau Sigrid Fischer
Frau Mirella Schönheit
Herr Wilhelm Orth
Herr Karsten Scharmann
Frau Simone Juric

Leverkusen, 26.06.2019

Nutzergenossenschaft Neue Bahnstadt Opladen
eingetragene Genossenschaft

Herr Guido Jürgensen

Herr Özgen Islamoglu