

GENO Wohnbaugenossenschaft eG

Ludwigsburg

Jahresabschluss zum Geschäftsjahr vom 01.01.2013 bis zum 31.12.2013

Bilanz

AKTIVSEITE

	2013 €	2013 €	2012 €
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		25.395,10	45.184,36
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	34.131.653,57		34.081.884,60
2. Geschäftsausstattung	143.412,59		132.168,69
3. Bauvorbereitungskosten	74.664,07	34.349.730,23	18.636,46
III. Finanzanlagen			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	1,00		1,00
2. Beteiligungen	100.001,00	100.002,00	1,00
Anlagevermögen insgesamt		34.475.127,33	34.277.876,11
B. Umlaufvermögen			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Unfertige Leistungen		194.372,39	171.870,75
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	389.702,72		287.273,38
2. Forderungen aus Verkauf	38.544,03		42.044,03
3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	0,00		519,42
4. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	0,00		621,12
5. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	97.683,09		274.244,69
6. Sonstige Vermögensgegenstände	318.215,29	844.145,13	185.089,61
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben			

	2013 €	2013 €	2012 €
1. Guthaben bei Kreditinstituten		817.186,60	377.111,42
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
1. Andere Rechnungsabgrenzungsposten		14.212,12	22.779,71
Bilanzsumme		36.345.043,57	35.639.430,24
Passivseite			
	2013 €	2013 €	2012 €
A. Eigenkapital			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	6.468.445,08		4.136.145,12
2. der verbleibenden Mitglieder	33.889.119,68		35.355.853,03
3. aus gekündigten Gesellschaftsanteilen	2.119,86	40.359.684,62	0,00
II. Unverteilter Bilanzverlust		3.324.953,79	0,00
II. Bilanzverlust			
1. Verlustvortrag		3.940.711,27	3.940.711,27
2. Jahresfehlbetrag		2.340.576,33	3.324.953,79
Eigenkapital insgesamt		30.753.443,23	32.226.333,09
B. Rückstellungen			
1. Sonstige Rückstellungen		247.279,00	146.161,95
C. Verbindlichkeiten			
1. Erhaltene Anzahlungen	217.844,26		268.982,75
2. Verbindlichkeiten aus Vermietung	0,00		0,00
3. Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistung	583.065,40		708.160,89
4. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	0,00		240.037,31
5. Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	15.726,31		8.136,33
6. Sonstige Verbindlichkeiten	4.341.259,86	5.157.895,83	1.886.651,95
davon aus Steuern: 15.077,92 € (Vorjahr: 49.235,23 €)			
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 0,00 € (Vorjahr: 667,47 €)			
D. Rechnungsabgrenzungsposten		186.425,51	154.965,97
Bilanzsumme		36.345.043,57	35.639.430,24

Anhang

A. Allgemeine Angaben

Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung richtet sich nach dem vorgeschriebenen Formblatt für Wohnungsunternehmen.

Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt.

Unser Unternehmen ist eine kleine Genossenschaft i. S. d. § 267 HGB.

Von den größenabhängigen Erleichterungen nach § 288 HGB wurde Gebrauch gemacht.

Der Abschluss ist unter der Prämisse des "Going Concern" aufgestellt, da die Finanzierung durch Zahlungseingänge und bestehende Grundsverbindlichkeiten möglich ist.

B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

Die immateriellen Vermögensgegenstände sowie das Sachanlagevermögen wurden mit den Anschaffungskosten abzüglich planmäßiger Abschreibungen bewertet.

Folgende Abschreibungssätze wurden verrechnet:

Immaterielle Vermögensgegenstände	linear	20,00 % bzw. 33,30 %
Wohngebäude	linear	2,00%
Betriebs- und Geschäftsausstattung	linear	7,70 % bis 33,30 %
Küchen und Außenanlagen	linear	10,00%
Kaminofen	linear	5,00%
Sauna	linear	6,00%

Wirtschaftsgüter mit Nettoanschaffungskosten zwischen 150 € und 1.000 € wurden in den jahresbezogenen Sammelposten erfasst und linear über 5 Jahre abgeschrieben. Ab dem Jahr 2013 wurde kein Sammelposten mehr gebildet, diese Wirtschaftsgüter wurden sofort abgeschrieben.

Die Finanzanlagen wurden mit dem beizulegenden Wert bewertet.

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände wurden mit dem Nennwert ggf. abzüglich Wertberichtigungen bewertet.

Die flüssigen Mittel wurden in allen Fällen mit dem Nennwert angesetzt.

Aktive Rechnungsabgrenzungsposten betreffen Ausgaben vor dem Abschlussstichtag, die Aufwendungen für folgende Perioden betreffen.

Zu niedrigeren beizulegenden Wert wurden angesetzt:

Finanzanlagen

Anteile an verbundene Unternehmen	Einzelwertberichtigung
Beteiligungen	Einzelwertberichtigung
Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen	Einzelwertberichtigung
Forderungen gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis steht	Einzelwertberichtigung
Sonstige Vermögensgegenstände	Einzel- und Pauschalwertberichtigung

Die Bildung der Rückstellung erfolgte in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages.

Die erwarteten künftigen Preis- und Kostensteigerung wurden bei der Bewertung berücksichtigt.

Sonstige Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr wurden mit den von der Bundesbank veröffentlichten Abzinsungssätzen abgezinst.

Die Verbindlichkeiten sind zu ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

C. Erläuterung zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

I. Bilanz

1. Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte o.ä. Rechte stellen sich wie folgt dar:

Verbindlichkeiten	Insgesamt €	Restlaufzeit		Art der Sicherung gesichert €
		unter 1 Jahr €	1 bis 5 Jahre über 5 Jahre €	
Erhaltene Anzahlungen (a. n. abger. Betriebskosten)	217.844,26	217.844,26		
	(268.982,75)	(268.982,75)		
Verbindlichkeiten aus Vermietung	0,00	0,00		
	0,00	0,00		
Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistung	583.065,40	583.065,40		
	(708.160,89)	(708.160,89)		
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen (mit Soll-Saldo)	0,00 (240.037,31)	0,00 (240.037,31)		
Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	15.726,31	15.726,31		
	(8.136,33)	(8.136,33)		
Sonstige Verbindlichkeiten	4.341.259,86	4.341.259,86		
	(1.886.651,95)	(1.886.651,95)		
Gesamtbetrag	5.157.895,83	5.157.895,83		
	(3.111.969,23)	(3.111.969,23)		

1. In der Position "Unfertige Leistungen" sind € 194.372,39 (Vorjahr € 171.870,75) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.

2. Von den Forderungen haben eine Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr:

Forderungen	31.12.2013 €	Vorjahr €
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	45.100,76	0,00
Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	327.230,04	266.106,83
Sonstige Vermögensgegenstände	28.302,42	5.791,00
Gesamtbetrag	400.633,22	271.897,83

In der Position „Geschäftsguthaben der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder“ in Höhe von EUR 6.468.445,08 (Vorjahr EUR 4.136.145,12) sind Geschäftsguthaben in Höhe von EUR 559.829,09 (Vorjahr EUR 764.018,25 €) von Mitgliedern, welche ihren Tarif gewechselt haben, enthalten. Diese wurden als sog. Teilkündigungen berücksichtigt und verbleiben in der Genossenschaft.

I. Gewinn- und Verlustrechnung

1. Aus der Abzinsung von Rückstellungen ergab sich folgender

	Geschäftsjahr	Vorjahr
Zinsertrag	4.763,59	2.694,32

D. Sonstige Angaben

1. Es bestanden folgende Haftungsverhältnisse:

	gesamt	davon gegen verbundene Unternehmen
aus der Bestellung von Sicherheiten für fremde Verbindlichkeiten	0,00	0,00

Die Rechte aus dem Sparkonto 21156824 wurden als Sicherheit für fremde Verbindlichkeiten verpfändet.

2. Sonstige finanzielle Verpflichtungen bestehen aus gekündigten Mitgliedschaften, die nach der Mitgliederversammlung für das Geschäftsjahr 2014 fällig werden: € 5.488.105,80.

Investitionen in Immobilienkompetenzzentren laut Beschluss der Mitgliederversammlung vom 13.12.2012 bis zu T€ 1.680.

3. Es bestehen folgende Forderungen gegenüber dem Vorstand: € 0,00

Gegen das Einzelunternehmen des Vorstandes Herr Jens Meier, die Genotrade e.K., bestehen folgende Forderungen:

Genotrade e.K. (ÜZ aus „Factoring“)	€	2.800,00
Genotrade e.K. sonstige lt. bes. Blatt	€	8.905,33
Genotrade e.K. Untermiete einschließlich Nebenkosten	€	12.191,63

Es bestehen Forderungen gegenüber Mitgliedern des Aufsichtsrates:

Herr Hans-Günther Lohmann bis Oktober 2014 € 8.000,00

4. Die Genossenschaft ist an folgenden Kapitalgesellschaften beteiligt:

Genotec Wohnbau GmbH Ludwigsburg (100%)

Das gezeichnete Kapital beträgt T€ 25,0; zum 31.12.2013 beträgt der Bilanzverlust T€ 38,9 und der nicht durch Eigenkapital gedeckte Fehlbetrag T€ 179,1.

Genotec Vertriebs AG Ludwigsburg (5%)

Das gezeichnete Kapital beträgt T€ 50,0; zum 31.12.2013 beträgt der Bilanzverlust T€ 46,6 und der Jahresfehlbetrag T€ 5,95.

5. Mitgliederbewegung

Anfang	2013	6.718
Zugang	2013	496
Abgang	2013	869

Ende	2013	6.345
------	------	-------

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Laufe des Geschäftsjahres um € 1.464.613,49 vermindert (Vorjahr € 2.750.219,97 erhöht).

6. Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:

PDG Genossenschaftlicher Prüfungsverband e.V.

Straße des Friedens 4

99094 Erfurt

7. Mitglieder des Vorstandes:

Jens Meier (Vorstandsvorsitzender)

Gerald Schäfer

Christian C. Reinert (bis 28.02.2013)

8. Mitglieder des Aufsichtsrates:

Richard Schaurich Aufsichtsratsvorsitzender (bis 13.12.2012)

Dr. Harald Theis (ab 11.07.2012 - 05.02.2013)

Aufsichtsratsvorsitzender (ab 13.12.2012 - 28.01.2013)

Hans-Günther Lohmann (ab 11.07.2012)

Simone Zipperle (ab 13.12.2012) ab dem 01.08.2013 Aufsichtsratsvorsitzende

Steffen Schrader (ab 13.12.2012)

Peter Kieras(ab 13.12.2012 – 30.08.2013)

Aufsichtsratsvorsitzender (ab 07.02.2013 bis 01.08.2013)

Ludwigsburg, den 11.05.2015

Der Vorstand

Jens Meier, Vorstandsvorsitzender

Gerald Schäfer, Vorstand

Angaben zur Feststellung

Der Jahresabschluss wurde zur Wahrung der gesetzlich vorgeschriebenen Offenlegungsfrist vor der Feststellung offengelegt.