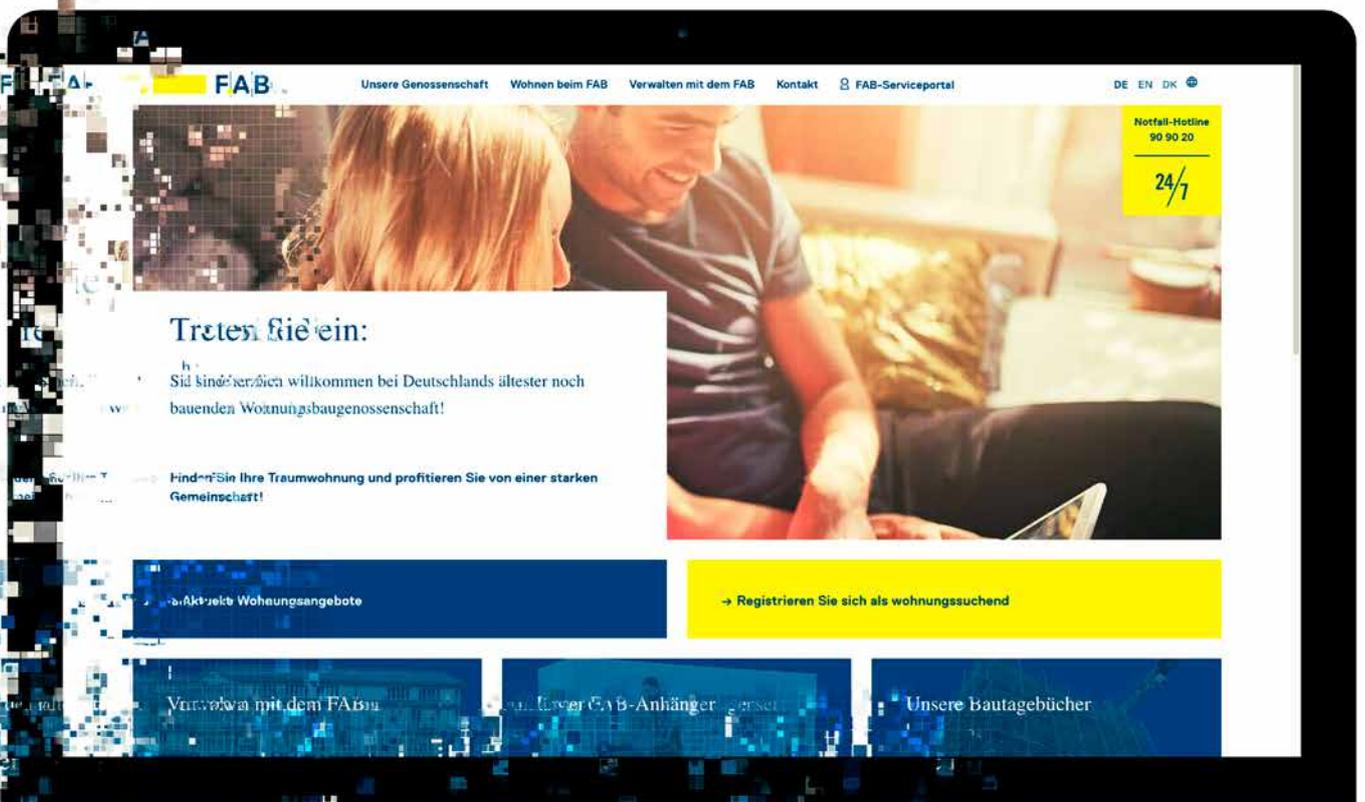


2017

Geschäftsbericht





Flensburger Arbeiter-Bauverein eG
(gegründet: 22.06.1878)
24941 Flensburg, Husumer Straße 314
Telefon: 0461 90902-0
Fax: 0461 90922-60
www.fab.sh · info@fab.sh
Eintragung im Genossenschaftsregister beim
Amtsgericht Flensburg unter der Nr. 309

Konzept, Layout, Umsetzung:
HOCHZWEI –
Büro für visuelle Kommunikation GmbH & Co. KG
www.hochzwei.de

Druck:
Druckhaus Leupelt GmbH, Handewitt
www.leupelt.de
Hergestellt auf chlorfrei gebleichtem Papier.

Inhalt

Flensburger Arbeiter-Bauverein eG ... auf einen Blick	5
Organe der Genossenschaft	6
Bericht des Aufsichtsrates 2017	8
Lagebericht zum Geschäftsjahr 2017	9
1 Grundlagen des Unternehmens und Geschäftsverlauf	9
2 Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft	10
2.1 Vermögenslage	10
2.2 Finanzlage	10
2.3 Ertragslage	11
3 Prognose-, Chancen- und Risikobericht	12
Jahresabschluss 2017	13
Bilanz	14
Gewinn-und-Verlust-Rechnung	16
Anhang	17



Verträge, Nebenkosten, Ansprechpartner:
Unser Serviceportal ist dank Online-Zugang
und App immer und überall für unsere
Mieter verfügbar.

Flensburger Arbeiter- Bauverein eG ...

... auf einen Blick

	2017	2016	2015
Zahl der Mitglieder	3.664	3.614	3.594
Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder	3.662.345,32 €	3.578.696 €	3.497.247 €
Zahl der bewirtschafteten eigenen und fremden Wohnungen/Gewerbeeinheiten	4.502	4.521	4.470
Zahl der durchschnittlich beschäftigten Mitarbeiter	34,25 (Teilzeit) 3	33,5 (Teilzeit) 4	35,75 (Teilzeit) 4
Umbau/Modernisierung/Neubau	2.539.971 €	4.902.731 €	6.563.812 €
Umsatzerlöse	14.145.247 €	13.620.825 €	12.689.592 €
Ausgaben für Hausbewirtschaftung (einschl. Betriebs-, Heiz- u. Instandhaltungskosten – ohne Grundsteuer)	6.216.758 €	6.043.575 €	6.014.433 €
Rückstellungen	1.925.643 €	2.640.874 €	2.315.779 €
Rücklagen	17.082.750 €	15.858.600 €	14.645.650 €
Jahresüberschuss	1.363.282 €	1.352.840 €	988.918 €
Bilanzgewinn	471.681 €	472.248 €	477.450 €
Bilanzsumme	83.918.116 €	84.595.488 €	80.167.850 €

Organe der Flensburger Arbeiter-Bauverein eG

Vertreterversammlung (Beschlussperiode 2017 bis 2020)

— Wahlbezirk 1

Alter Kupfermühlenweg 1–13, An der Reitbahn 23–31, Bauer Landstraße 30, 40–52, 55–65, 75–79, Drosselweg 2–6, Frösleer Hof 1–7, Frösleeweg 4–12, 16–26, Goerdelerstraße 1–13, Harrisleer Straße 93, 95, Hinrich-Ringeringk-Straße 1–25, Junkerhohlweg 13, 13a, 24–34, Luisenstraße 15–23, Marienallee 14–30, Michelsenstraße 1, 9–19, Möwenstraße 3–11, Norderallee 11–15, Peter-Christian-Hansen-Weg 1–11, 2–16, Ramsharde 1, 2, Schlagbaumweg 1, 3, Schwalbenstraße 11–25, 27, Spechtstraße 13, Terrassenstraße 16–24, Vereinsstraße 39, 43, Waldstraße 33–37, 48–52a, 54–72, 53–57, Westerallee 18–22, Lerchenstraße 3–6, Lornsenstraße 29–31

Hans-Jörg Abraham	Herbert Joers	Paul Neutert
Helga Braun-Jensen	Harald Jürgensen	Stefan Nissen
Margit Grumm	Harald Klentz	Klaus G. Schlotfeldt
Wolfgang Herrmann	Norbert Kuntschik	Elfriede Sörensen
Peter Horn	Erika Kunz	Horst Wagner
Birte Jacobsen	Wiebke Matthiesen	Uwe Walter

— Wahlbezirk 2

Arnkilstraße 3, Bachstraße 20, 22, 26–30, Diblerstraße 31–41, Fruerlundholz 9, 9a, 11, 11a, 33–37, 32–40, Husumer Straße 318, 318a, Ilmenauweg 1–3, Kanzleistraße 25–37, 41–47, 62a–74, 80–110, Kiefernweg 52–56a, Nikolaus-Matthiesen-Straße 21–31, Norderhofenden 18, Rude 29–39, Sandberg 35–43, Schreiberstraße 23, Schulze-Delitzsch-Straße 1–15, 16–30, 31–35, Speicherlinie 5–7, Tegelbarg 7–17, Zur Bleiche 8–30, Voigtstraße 28, 33, 39

Birgit Bartelsen	Gottfried Klein	Antje Röhl
Christopher Bath	Tanja Lachnit	Wolfgang Schoubye
Ingeborg Becke	Heinz Bodo Matthiesen	Bärbel Sörensen
Roy Eichhorn	Marianne Melfsen	Marlies Steinecke
Angelika Gottburg	Robert Nickel	Andre Wajerski
Axel Hinrichsen	Birgit Popp	

— Wahlbezirk 3

Vertreter für Mitglieder, die nicht in unseren Häusern wohnen

Frank Anderssen	Helge Hinrichsen	Ernst Mattsen
Wolfgang Bergemann	Gernot Johannsen	Joachim Ostendorf
Michael Bolz	Olaf König	Jörg Christoph Petersen
Melanie Braun	Alwin Kopf	Rolf Scheel
Olaf Christiansen	Michael Kuntschik	Günter Voigt
Hinrich Clausen	Ralf Lorenzen	Karin Weber
Jochen Gehler	Caren Martens	Finn-Harm Witt
Thomas Gehler	Doris Martschke	Hans Zerth
Uwe-Karsten Harth		

Ersatzvertreter

Bärbel Faulhaber	Kai-Herbert Rangnau
------------------	---------------------

Gesamtanzahl der Vertreter: 60, Gesamtzahl der Ersatzvertreter: 2

Aufsichtsrat

Antje Mannhardt	Juristin	Vorsitzende
Bärbel Meyer-Sanders	Steuerberaterin	stv. Vorsitzende
Boy Meesenburg	Unternehmer	
Rainer Mühe (ab 15.06.2017)	Gesamtleiter Flensburger Servicehäuser der AWO	
Peter Plath (bis 15.06.2017)	Rentner	
Petra Petermann	Unternehmerin	

Vorstand

Michael Kohnagel	Direktor	hauptamtlich
Andreas Mundt	Dipl.-Wohnungs- und Immobilienwirt (FWI)	hauptamtlich

Bauausschuss

Boy Meesenburg
Petra Petermann

Prüfungsausschuss

Bärbel Meyer-Sanders
Rainer Mühe

Bericht des Aufsichtsrates 2017

Unsere Genossenschaft hat auch das Jahr 2017 erfolgreich abgeschlossen.

Durch schriftliche und mündliche Berichte des Vorstandes wurde der Aufsichtsrat über die Lage und Entwicklung der Genossenschaft umfassend informiert. Im Geschäftsjahr 2017 hat sich der Aufsichtsrat in sechs gemeinsamen Sitzungen mit dem Vorstand und einer alleinigen Sitzung über den Geschäftsverlauf informiert und die zu behandelnden Punkte eingehend erörtert.

Neben dem positiven Verlauf der Vermietung war das Jahr 2017 von umfangreichen Beratungen über das Neubauprogramm geprägt. Mit der Fertigstellung des dritten und letzten Bauabschnittes der Wohnanlage „Auf der Canzeley“ im Januar 2017 wurden insgesamt 158 qualitativ hochwertige Wohnungen gebaut, die zu angemessenen Preisen an unsere Mitglieder vermietet werden.

Der Aufsichtsrat hat sich detailliert mit diesem Bauvorhaben und dem im Juli 2018 begonnenen Bauvorhaben Sandberg 11–13 beschäftigt und insbesondere die Ausschreibung, die Kostenentwicklung sowie den Baufortschritt konstruktiv begleitet.

Daneben hat der Aufsichtsrat den Vorstand beraten und die nach Gesetz und Satzung erforderlichen Beschlüsse gefasst.

Die Amtszeiten der Aufsichtsratsmitglieder Boy Meesenburg und Peter Plath endeten turnusgemäß mit Ablauf der Vertreterversammlung am 15. Juni 2017. Herr Meesenburg wurde für drei weitere Jahre wiedergewählt. Herr Plath stand aufgrund des Erreichens der Altersgrenze nicht mehr zur Wahl. Rainer Mühe wurde für ihn als neues Mitglied in das Aufsichtsgremium gewählt. In der konstituierenden Sitzung des Aufsichtsrates ist Frau Mannhardt im Amt der Aufsichtsratsvorsitzenden bestätigt worden.

Der Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e. V. hat die gesetzlich vorgeschriebene Prüfung über

- die Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung,
- die Buchführung des Jahres 2017,
- den Jahresabschluss zum 31.12.2017,
- den Lagebericht für das Jahr 2017 sowie
- über die wirtschaftlichen Verhältnisse

bei unserer Genossenschaft durchgeführt.

Der Bericht über das voraussichtliche Ergebnis für das Geschäftsjahr 2017 wurde dem Aufsichtsrat vortragen und es wurde gemeinsam mit dem Vorstand darüber beraten. Vonseiten des Prüfungsverbandes gab es keinerlei Beanstandungen, Empfehlungen oder Hinweise, die einer Berichterstattung bedürfen.

Der Aufsichtsrat empfiehlt der Vertreterversammlung,

- dem Lagebericht,
- der Bilanz zum 31.12.2017,
- der Gewinn-und-Verlust-Rechnung für den Zeitraum vom 01.01. bis 31.12.2017,
- dem Anhang zum Jahresabschluss,
- dem Vorschlag des Vorstandes zur Verwendung des Bilanzgewinns sowie
- der Entlastung des Vorstandes

zuzustimmen.

Für die gute und erfolgreiche Zusammenarbeit spricht der Aufsichtsrat dem Vorstand und den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern seinen Dank aus. Den ehrenamtlichen Mitgliedern der Vertreterversammlung danken wir für ihre Arbeit und das genossenschaftliche Engagement.

Flensburg, 23. April 2018

— Antje Mannhardt

Lagebericht zum Geschäftsjahr 2017

1

Grundlagen des Unternehmens und Geschäftsverlauf

Diesen Lagebericht erstatten wir unter Anwendung des DRS 20.

Unsere Genossenschaft mit Sitz in Flensburg verfügt über 2.457 eigene Miet-, Pacht- und Eigentumswohnungen, 17 Gewerbeobjekte und 648 Garagen und Stellplätze. Die Anzahl der eigenen Wohnungen hat sich nach der Fertigstellung der Häuser Kanzleistraße 80–86 und durch eine Nutzungsänderung um 41 Einheiten erhöht.

Für Dritte verwaltet und bewirtschaftet unser Unternehmen 1.958 Miet- und Eigentumswohnungen, 70 Gewerbeobjekte und sonstige Einheiten sowie 565 Garagen und Stellplätze. Gegenüber dem Jahr 2016 hat sich der verwaltete Bestand nur geringfügig verändert.

Die Arbeiten für den 3. Bauabschnitt in der Kanzleistraße mit 40 Wohnungen wurden im Januar 2017 abgeschlossen. Die Wohnungen konnten planmäßig zum 1. Februar 2017 an die Mieter übergeben werden. Im Bereich der Modernisierung/Instandhaltung wurde die planmäßige Erneuerung von Außenanlagen sowie die Sanierung von Schmutzwasserleitungen und Aufzugsanlagen fortgesetzt.

Unsere Wohnungen werden ausschließlich an Mitglieder unserer Genossenschaft vermietet. Die Nach-

frage nach günstigen und gut ausgestatteten Wohnungen ist in Flensburg unverändert stark. Aufgrund des guten Zustandes unserer Bestände und umfangreicher Investitionen in die Modernisierung von Bestandswohnungen hat unsere Genossenschaft trotz der weiterhin hohen Fluktuation von 14,1 Prozent keine nennenswerten Leerstände zu verzeichnen.

Die Mieten wurden im gesetzlichen Rahmen geringfügig erhöht und betragen für den Altbestand (ohne Neubau Kanzleistraße) im Geschäftsjahr durchschnittlich 5,21 €/m² (Vorjahr 5,10 €/m²). Im Neubau Kanzleistraße betragen die Nutzungsgebühren durchschnittlich 8,62 €/m².

Die Fluktuation bewegt sich seit Jahren auf einem hohen Niveau. Insgesamt 335 Wohnungen (Vorjahr 303 Wohnungen) waren 2017 von einem Mieterwechsel betroffen. Gründe für die Kündigungen sind ganz unterschiedlicher Natur und liegen vielfach in der Veränderung der Haushaltsgröße und in persönlichen Gründen unserer Mitglieder. Gleichzeitig stellen wir unverändert eine hohe Nachfrage nach unserem preiswerten und attraktiven Wohnraum fest. Dies zeigt sich auch nach wie vor an der sehr niedrigen Leerstandsquote von 0,42 Prozent (Vorjahr 0,68 Prozent).

— Die wesentlichen Kennzahlen, die für die Unternehmensentwicklung von Bedeutung sind, fasst folgende Tabelle zusammen (in T€):

	Plan 2017	Ist 2017	Ist 2016
Umsatzerlöse aus Mieten	9.238	9.315	8.895
Fremdkosten für Instandhaltung	2.480	2.267	2.199
Zinsaufwendungen	1.717	1.699	1.665
Jahresüberschuss	442	1.363	1.353

Auf der Grundlage der Vorjahreszahlen hatten wir die Aufwendungen und Erträge für das Geschäftsjahr vorsichtig geplant. Die Abweichung zum geplanten Jahresüberschuss resultiert im Wesentlichen aus höheren Sonstigen betrieblichen Erträgen, gestiegenen Umsatzerlösen aus

der Hausbewirtschaftung sowie geringeren Aufwendungen für Instandhaltungen. Insgesamt betragen die Instandhaltungskosten 23,55 €/m² (Vorjahr 25,22 €/m²). Davon wurden 260 T€ (Vorjahr 621 T€) für aktivierungspflichtige Umbau- und Modernisierungsmaßnahmen aufgewendet.

2

Wirtschaftliche Lage der Flensburger Arbeiter-Bauverein eG

2.1 Vermögenslage

— Die Vermögenslage stellt sich zum 31.12.2017 im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar (in T€):

Aktiva	2017	%	2016	%
Anlagevermögen einschließlich Geldbeschaffungskosten	78.013	93,0	77.990	92,2
Umlaufvermögen	5.905	7,0	6.606	7,8
Gesamtvermögen	83.918	100	84.595	100

Passiva	2017	%	2016	%
Eigenkapital	21.425	25,5	20.119	23,8
Fremdkapital langfristig				
Rückstellungen	1.359	1,6	1.507	1,8
Verbindlichkeiten	55.026	65,6	56.875	67,2
Fremdkapital kurzfristig (einschl. Rückstellungen)	6.108	7,3	6.094	7,2
Gesamtkapital	83.918	100	84.595	100

Das Anlagevermögen ist gegenüber dem Vorjahr nur geringfügig (23 T€/Vorjahr 3,6 Mio. €) angestiegen. Das Anlagevermögen ist bis auf 203 T€ durch Eigenkapital und langfristige Fremdmittel einschließlich langfristiger Rückstellungen gedeckt. Diese Unterdeckung ist lediglich stichtagsbedingt, da nach dem Bilanzstichtag Darlehensvalutierungen in Höhe von 3 Mio. € erfolgten, die im Wesentlichen Aktivierungen von Baumaßnahmen bis zum 31.12.2017 betreffen.

Die Steigerung des Eigenkapitals resultiert wesentlich aus dem positiven Jahresergebnis.

Die langfristigen Rückstellungen haben sich im Vergleich zum Vorjahr hauptsächlich durch die Auflösung von Pensionsrückstellungen um 148 T€ reduziert.

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

2.2 Finanzlage

Im Rahmen unseres Finanzmanagements wird vorrangig darauf geachtet, sämtlichen Zahlungsverpflichtungen termingerecht nachzukommen. Darüber hinaus gilt es, die Zahlungsströme so zu gestalten, dass neben einer von den Mitgliedern als angemessen angesehenen Dividende von 4 Prozent weitere Liquidität erwirtschaftet wird, sodass ausreichende Eigenmittel für die Modernisierung des Wohnungsbestandes und für weitere Investitionen zur Verfügung stehen.

Unsere Verbindlichkeiten bestehen ausschließlich in der Euro-Währung, sodass sich Währungsrisiken nicht ergeben. Die Fälligkeit der Verbindlichkeiten ergibt sich aus dem Verbindlichkeitspiegel des Anhangs. Swaps, Caps oder ähnliche Finanzinstrumente wurden nicht in Anspruch genommen.

Bei den zur Finanzierung des Anlagevermögens hereingenommenen Fremdmitteln handelt es sich um langfristige Annuitätendarlehen. Aufgrund steigender Tilgungsanteile und im Zeitablauf relativ gleich verteilter Zinsbindungsfristen sind die Zins-

änderungsrisiken überschaubar. Die Zinsentwicklung wird im Rahmen unseres Risikomanagements beobachtet. Zur Sicherung günstiger Finanzierungsbedingungen wurden Forward-Darlehen abge-

schlossen. Die durchschnittliche Zinsbelastung des Fremdkapitals betrug im Geschäftsjahr 2,9 Prozent (Vorjahr 2,8 Prozent).

— Zusammengefasste Kapitalflussrechnung (in T€):

	2017	2016
Finanzmittelbestand zum 01.01.	2.206,1	1.648,0
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	4.497,5	5.016,9
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-1.990,3	-5.471,0
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-3.562,3	1.012,2
Finanzmittelbestand zum 31.12.	1.151,0	2.206,1

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit reichte nicht nur für die planmäßige Tilgung und die vorgesehene Dividende von 4 Prozent aus, sondern stand darüber hinaus für Investitionen zur Verfügung. Mit Ausnahme der planmäßigen Finanzierung der Neubauvorhaben sind zusätzliche Darlehensaufnahmen nicht geplant.

Zum Stichtag 01.01.2017 verfügte die Genossenschaft über liquide Mittel in Höhe von insgesamt 2,2 Mio. €. Am Bilanzstichtag 31.12.2017 betragen diese Mittel der Genossenschaft 1,2 Mio. €. Damit verfügte

unser Unternehmen im Berichtsjahr jederzeit über eine ausreichende Liquidität, um allen Zahlungsverpflichtungen fristgerecht nachkommen zu können. Für den Fall eines vorübergehenden Liquiditätsbedarfs stehen zum Bilanzstichtag eingeräumte Kreditlinien in Höhe von 1,26 Mio. € zur Verfügung. Durch den regelmäßigen Liquiditätszufluss aus den Mieten wird bei sorgfältiger Vergabe von Instandhaltungsaufträgen die Zahlungsfähigkeit unserer Genossenschaft auch zukünftig gesichert bleiben.

2.3 Ertragslage

— Der im Geschäftsjahr erzielte Jahresüberschuss beträgt 1.363.282,17 € (Vorjahr 1.352.840,14 €) und setzt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt zusammen (in T€):

	2017	2016	Differenz
Hausbewirtschaftung	1.466	1.230	236
Betreuungstätigkeit	8	3	5
Finanzergebnis	-5	19	-24
Sonstiger Geschäftsbetrieb	-195	-159	-36
Neutrales Ergebnis	152	322	-170
Steuern	-63	-63	0
Jahresüberschuss	1.363	1.352	11

Der Jahresüberschuss ergibt sich, wie in den Vorjahren, überwiegend aus der Bewirtschaftung des eigenen Immobilienbestandes. Aus der Betreuungstätigkeit wurden neben den Überschüssen deutliche Deckungsbeiträge erzielt. Die Steuern vom Einkommen und Ertrag resultieren aus der Dividendenzahlung für das Jahr 2016.

Die erhöhte Abzinsung unserer langfristigen Rückstellungen gestaltet das Finanzergebnis trotz positiver Ergebnisbeiträge unserer Tochtergesellschaft und Beteiligung negativ.

Die Ertragslage insgesamt ist positiv zu bewerten.

3

Prognose-, Chancen-
und Risikobericht

Bei der langfristigen Planung der Geschäftstätigkeit der Genossenschaft steht die Realisierung des Förderzwecks im Mittelpunkt aller Anstrengungen. Dementsprechend konzentrieren sich die unternehmerischen Aufgaben auf die Weiterentwicklung des Wohnungsbestandes bei Gewährleistung einer hohen Vermietungsquote und der Erzielung einer nachhaltigen Mitgliederzufriedenheit. Um diese Geschäftspolitik auch in Zukunft fortsetzen zu können, verfügt das Unternehmen über ausreichend Potenzial.

Die Versorgung der Genossenschaft mit Finanzmitteln ist unverändert gut. Langfristige Zinsfestschreibungen zu attraktiven Konditionen, auch bei der Finanzierung des Neubauprogramms, führen für die nächsten Jahre zu geringen Risiken in diesem Bereich. Das auf unternehmensspezifische Belange einggerichtete Risikomanagementsystem umfasst neben internen Kontrollen, einer mittelfristigen Finanz- und Wirtschaftsplanung und dem Controlling auch ein Instrument zur Früherkennung von bestandsgefährdenden Entwicklungen. Aus unserer Genossenschaft sind zurzeit keine Risiken zu erkennen, die eine Bestandsgefährdung in sich bergen oder einen

wesentlichen Einfluss auf die Ertrags-, Finanz- oder Vermögenslage haben.

Das Jahr 2018 wird insbesondere durch den Baubeginn des Objektes Sandberg 11-13 sowie weitere Modernisierungsmaßnahmen und die Vorbereitung weiterer Neubaumaßnahmen geprägt. Hier wird es vorrangig darauf ankommen, den Bauablauf sowie den geplanten Kostenrahmen zu überwachen und einzuhalten.

Der besondere Vorteil unseres Geschäftsmodells liegt in den regelmäßig eingehenden Nutzungsgebühren (Mieten). Weder aufgrund der aktuellen Marktlage noch aus der erwarteten Entwicklung ist mit nennenswertem Leerstand oder mit umfangreichen Mietausfällen zu rechnen. Bei auch zukünftig leicht steigenden Nutzungsgebühren, weiterhin stabilen Zinsen sowie planmäßiger Fortführung von Instandhaltung und Modernisierung rechnen wir für 2018 mit Umsatzerlösen aus Mieten in Höhe von 9,50 Mio. € sowie Zinsaufwendungen von 1,63 Mio. € und planen die Fremdkosten für Instandhaltung mit 2,58 Mio. €. Für das Geschäftsjahr 2018 erwarten wir einen Jahresüberschuss in Höhe von 557 T€.

Flensburg, 27. April 2018
Der Vorstand



— Michael Kohnagel



— Andreas Mundt

Jahresabschluss 2017



Alles Zukunftsmusik?
Smart-Home-Technologien erleichtern
das Leben schon jetzt und unterstützen
beim Energiesparen.

Bilanz zum 31.12.2017

Aktivseite	Geschäftsjahr in €		Vorjahr in €
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		73.598,36	58.897,31
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke mit Wohnbauten	73.146.908,73		68.823.717,04
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	940.677,25		989.773,68
3. Grundstücke ohne Bauten	155.678,25		600.518,48
4. Technische Anlagen und Maschinen	0,00		0,00
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	377.913,15		161.517,66
6. Anlagen im Bau	1.792.463,61		5.590.109,92
7. Bauvorbereitungskosten	0,00	76.413.640,99	232.337,43
III. Finanzanlagen			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	25.564,59		25.564,59
2. Beteiligungen	1.461.552,05		1.461.552,05
3. Sonstige Ausleihungen	2.234,17		2.996,68
4. Andere Finanzanlagen	300,00	1.489.650,81	300,00
Anlagevermögen insgesamt		77.976.890,16	77.947.284,84
B. Umlaufvermögen			
I. Andere Vorräte			
1. Unfertige Leistungen		4.372.821,36	4.125.527,54
II. Forderungen und Sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	72.838,76		47.680,63
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	8.010,11		12.410,81
3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	540,86		273,70
4. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	54.782,96		41.981,95
5. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	37.744,14		28.706,51
6. Sonstige Vermögensgegenstände	206.775,92	380.692,75	143.209,27
III. Flüssige Mittel			
1. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		1.150.999,54	2.206.132,22
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
1. Geldbeschaffungskosten		36.711,70	42.280,30
Bilanzsumme		83.918.115,51	84.595.487,77

Bilanz zum 31.12.2017

Passivseite	Geschäftsjahr in €		Vorjahr in €
A. Eigenkapital			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	205.095,86		209.250,00
2. der verbleibenden Mitglieder	3.662.345,32		3.578.695,53
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen, rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 16.794,23 € (Vorjahr 14.139,88 €)	3.100,00	3.870.541,18	310,00
II. Ergebnisrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage, davon aus Jahres- überschuss Geschäftsjahr eingestellt: 136.400,00 € (Vorjahr 135.300,00 €)	2.252.000,00		2.115.600,00
2. Andere Ergebnisrücklagen, davon aus Jahres- überschuss Geschäftsjahr eingestellt: 1.087.750,00 € (Vorjahr 1.077.650,00 €)	14.830.750,00	17.082.750,00	13.743.000,00
III. Bilanzgewinn			
1. Gewinnvortrag	332.548,37		332.357,40
2. Jahresüberschuss	1.363.282,17		1.352.840,14
3. Einstellungen in Ergebnisrücklagen	1.224.150,00	471.680,54	1.212.950,00
Eigenkapital gesamt		21.424.971,72	20.119.103,07
B. Rückstellungen			
1. Rückstellungen für Pensionen	1.358.994,00		1.507.259,00
2. Steuerrückstellungen	191.620,00		191.560,00
3. Sonstige Rückstellungen	375.029,00	1.925.643,00	942.055,00
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	52.598.859,36		53.914.521,60
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	2.645.693,39		3.126.011,63
3. Erhaltene Anzahlungen	4.474.917,13		4.328.788,62
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	17.187,44		16.992,33
5. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	119,00		0,00
6. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	635.168,41		229.436,67
7. Sonstige Verbindlichkeiten, davon aus Steuern: 6.021,34 € (Vorjahr 9.682,74 €), davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 0,00 € (Vorjahr 1.087,70 €)	128.050,04	60.499.994,77	159.600,24
D. Rechnungsabgrenzungsposten		67.506,02	60.159,61
Bilanzsumme		83.918.115,51	84.595.487,77

Gewinn-und-Verlust-Rechnung

— für den Zeitraum vom 1. Januar 2017 bis zum 31. Dezember 2017

	Geschäftsjahr in €		Vorjahr in €
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	13.436.061,33		12.889.435,62
b) aus Betreuungstätigkeit	504.759,65		525.980,84
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	204.426,18	14.145.247,16	205.408,05
2. Veränderungen des Bestandes an unfertigen Leistungen		247.293,82	142.827,30
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		130.620,00	405.710,00
4. Sonstige betriebliche Erträge		538.467,74	451.812,52
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		6.216.757,68	6.043.575,18
Rohergebnis		8.844.871,04	8.577.599,15
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.965.382,95		1.915.400,05
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung, davon für Altersversorgung: 54.815,84 € (Vorjahr 122.394,44 €)	384.299,82	2.349.682,77	427.021,52
7. Abschreibungen			
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		2.034.974,80	1.910.228,84
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		957.742,85	978.266,64
9. Erträge aus Beteiligungen		37.744,14	28.706,51
10. Erträge aus Gewinnabführungsvertrag		54.782,96	41.981,95
11. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		116,41	139,02
12. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge, davon aus verbundenen Unternehmen: 3.348,95 € (Vorjahr 6.077,55 €)		3.381,14	6.781,55
13. Zinsen und ähnliche Aufwendungen, davon aus Aufzinsung langfristiger Rückstellungen: 99.900,00 € (Vorjahr 58.592,00 €)		1.699.171,34	1.665.497,57
14. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		62.820,00	63.180,00
15. Ergebnis nach Steuern		1.836.503,93	1.695.613,56
16. Sonstige Steuern		473.221,76	342.773,42
17. Jahresüberschuss		1.363.282,17	1.352.840,14
18. Gewinnvortrag		332.548,37	332.357,40
19. Einstellungen in die Ergebnismrücklagen		1.224.150,00	1.212.950,00
20. Bilanzgewinn		471.680,54	472.247,54

Anhang des Jahresabschlusses zum 31.12.2017

A Allgemeine Angaben

Die Genossenschaft hat ihren Sitz in Flensburg und ist eingetragen in das Genossenschaftsregister beim Amtsgericht Flensburg (Registernummer GnR 309 FL).

Der Jahresabschluss zum 31.12.2017 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 Jahresab-

schlusses für Wohnungsunternehmen (FormblattVO) beachtet.

In der Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlust-Rechnung ergaben sich keine Veränderungen. Eine Vergleichbarkeit mit den Vorjahreszahlen ist gegeben.

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

B Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Immaterielle Vermögensgegenstände wurden nur insoweit zu – um planmäßige Abschreibungen geminderte – Anschaffungskosten aktiviert, als sie entgeltlich erworben wurden.

Das Sachanlagevermögen wurde zu fortgeführten Anschaffungs- oder Herstellungskosten oder zum niedrigeren beizulegenden Wert bewertet. Verwaltungskosten wurden in Höhe von 31,8 T€ in die Herstellungskosten des Jahres 2017 einbezogen.

Als betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer wurden für Wohngebäude regelmäßig 80 Jahre zugrunde gelegt. Im Zusammenhang mit umfänglichen Modernisierungen erfolgte üblicherweise eine Anpassung der Restnutzungsdauer. Für Geschäfts- und andere Bauten beträgt die Nutzungsdauer 20–40 Jahre und für Außenanlagen 10–19 Jahre.

Für die Betriebs- und Geschäftsausstattung erfolgt ein Ansatz von 3–18 Jahren. Im Geschäftsjahr wurden Einbauküchen nicht mehr sofort als Erhaltungsaufwand abgezogen, sondern als einheitliches Wirtschaftsgut mit einer Nutzungsdauer von 10 Jahren berücksichtigt.

Anschaffungskosten für geringwertige Vermögensgegenstände bis 150 € wurden im Zugangsjahr vollständig abgeschrieben. Anschaffungen zwischen 150 € und 1.000 € netto wurden in einem Sammelposten erfasst und über einen Zeitraum von 5 Jahren abgeschrieben.

Finanzanlagen wurden zu Anschaffungskosten bzw. dem niedrigeren beizulegenden Wert angesetzt.

Beim Umlaufvermögen wurden die unfertigen Leistungen zu Anschaffungskosten bewertet. Das strenge Niederstwertprinzip wurde beachtet.

Die Forderungen und Sonstigen Vermögensgegenstände sind zum Nennbetrag angesetzt. Unter den Aktiven Rechnungsabgrenzungsposten ausgewiesene Unterschiedsbeträge zwischen Auszahlungs- und Erfüllungsbetrag einer Verbindlichkeit werden nach den Zinsbindungsfristen für die entsprechenden Darlehen abgeschrieben.

Die Höhe der Rückstellungen für Pensionen wurde auf der Grundlage der Richttafeln 2005 G von Dr. Heubeck berechnet. Für laufende Pensionen wurden die Barwerte ermittelt. Dabei wurde zur Ermitt-

lung des Erfüllungsbetrages eine Rentensteigerung mit 1,5 Prozent angesetzt sowie der von der Deutschen Bundesbank veröffentlichte durchschnittliche Marktzins der vergangenen 10 Jahre für eine Laufzeit von 15 Jahren in Höhe von 3,68 Prozent zugrunde gelegt.

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

Höhe des notwendigen Erfüllungsbetrages. Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr wurden mit dem der Laufzeit entsprechenden durchschnittlichen Marktzins der vergangenen 7 Jahre gemäß Vorgabe der Deutschen Bundesbank abgezinst. Dies gilt auch für Jubiläumsrückstellungen.

Verbindlichkeiten sind mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

— Die Zusammensetzung und Entwicklung des Anlagevermögens ergibt sich aus dem folgenden Anlagenspiegel (in €):

Position	Ursprungswerte			
	AK/HK 01.01.2017	Zugänge 2017	Abgänge 2017	Umbuchungen 2017
Immaterielle Vermögensgegenstände	370.298,72	39.093,21	96.318,68	–
Sachanlagen				
Grundstücke mit Wohnbauten	109.462.231,18	294.778,23	–	5.920.683,42
Grundstücke mit Geschäfts- u. a. Bauten	2.524.296,31	–	–	–
Grundstücke ohne Bauten	600.518,48	–	–	–444.840,23
Technische Anlagen und Maschinen	80.240,17	–	–	–
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	741.492,14	138.630,64	118.555,77	146.981,10
Anlagen im Bau	5.590.109,92	1.592.840,55	–	–5.390.486,86
Bauvorbereitungskosten	232.337,43	–	–	–232.337,43
Sachanlagen gesamt	119.231.225,63	2.026.249,42	118.555,77	0,00
Finanzanlagen				
Anteile an verbundenen Unternehmen	25.564,59	–	–	–
Beteiligungen	1.461.552,05	–	–	–
Sonstige Ausleihungen	2.996,68	–	762,51	–
Andere Finanzanlagen	300,00	–	–	–
Finanzanlagen gesamt	1.490.413,32	–	762,51	–
Anlagevermögen gesamt	121.091.937,67	2.065.342,63	215.636,96	0,00

C Erläuterung zur Bilanz

Die Zugänge bei den Anlagen im Bau betreffen Baurechnungen der Neubaumaßnahmen der Objekte Kanzleistraße und Sandberg.

Die unter dem Umlaufvermögen ausgewiesenen unfertigen Leistungen beinhalten ausschließlich noch abzurechnende Heiz- und Betriebskosten.

Forderungen mit einer Restlaufzeit von über einem Jahr bestanden – wie im Vorjahr – nicht. Bestehenden Risiken wurde durch Einzelwertberichtigung Rechnung getragen.

Die Sonstigen Vermögensgegenstände enthalten keine Posten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.

AK/HK 31.12.2017	Abschreibungen				Buchwerte	
	kumuliert 01.01.2017	des GJ 2017	des GJ auf Abgänge	kumuliert 31.12.2017	Ende GJ 31.12.2017	Ende VJ 31.12.2016
313.073,25	311.401,41	24.392,16	96.318,68	239.474,89	73.598,36	58.897,31
115.677.692,83	40.638.514,14	1.892.269,96	–	42.530.784,10	73.146.908,73	68.823.717,04
2.524.296,31	1.534.522,63	49.096,43	–	1.583.619,06	940.677,25	989.773,68
155.678,25	–	–	–	–	155.678,25	600.518,48
80.240,17	80.240,17	–	–	80.240,17	–	–
908.548,11	579.974,48	69.216,25	118.555,77	530.634,96	377.913,15	161.517,66
1.792.463,61	–	–	–	–	1.792.463,61	5.590.109,92
–	–	–	–	–	–	232.337,43
121.138.919,28	42.833.251,42	2.010.582,64	118.555,77	44.725.278,29	76.413.640,99	76.397.974,21
25.564,59	–	–	–	–	25.564,59	25.564,59
1.461.552,05	–	–	–	–	1.461.552,05	1.461.552,05
2.234,17	–	–	–	–	2.234,17	2.996,68
300,00	–	–	–	–	300,00	300,00
1.489.650,81	–	–	–	–	1.489.650,81	1.490.413,32
122.941.643,34	43.144.652,83	2.034.974,80	214.874,45	44.964.753,18	77.976.890,16	77.947.284,84

In den aktiven Rechnungsabgrenzungsposten sind Disagios (Damnum) in Höhe von 36,7 T€ enthalten.

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 7 Jahre ein Unterschiedsbetrag in Höhe von 107 T€. Dieser abzinsungsbedingte Unterschiedsbetrag ist gemäß § 253 Abs. 6 Satz 2 HGB für die Ausschüttung gesperrt.

In den Sonstigen Rückstellungen sind folgende Rückstellungen mit nicht unerheblichem Umfang enthalten:

unterlassene Instandhaltung	125 T€
Jubiläumsrückstellungen	96 T€
Kosten der Hausbewirtschaftung	80 T€

— Die Fristigkeit der Verbindlichkeiten ergibt sich aus dem folgenden Verbindlichkeitspiegel, aus dem sich auch die Art und Form der Sicherheiten ergeben (in € [Vorjahr]).

Verbindlichkeiten	insgesamt	davon unter 1 Jahr	davon Restlaufzeit 1–5 Jahre	davon über 5 Jahre	davon gesichert	Art der Sicherung
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	52.598.859,36 [53.914.521,60]	2.022.028,01 [1.892.250,53]	7.504.647,78 [7.246.858,95]	43.072.183,57 [44.775.412,12]	52.380.868,47 [53.749.013,27]	GPR*
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	2.645.693,39 [3.126.011,63]	118.139,05 [126.716,34]	518.603,20 [555.136,22]	2.008.951,14 [2.444.159,07]	2.638.488,35 [3.115.212,14]	GPR*
Erhaltene Anzahlungen	4.474.917,13 [4.328.788,62]	4.474.917,13 [4.328.788,62]				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	17.187,44 [16.992,33]	17.187,44 [16.992,33]				
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	119,00 [0,00]	119,00 [0,00]				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	635.168,41 [229.436,67]	635.168,41 [229.436,67]				
Sonstige Verbindlichkeiten	128.050,04 [159.600,24]	128.050,04 [159.600,24]				
Gesamtbetrag	60.499.994,77 [61.775.351,09]	7.395.609,08 [6.753.784,73]	8.023.250,98 [7.801.995,17]	45.081.134,71 [47.219.571,19]	55.019.356,82 [56.864.225,41]	GPR*

*Die Grundpfandrechte (GPR) sind in Form von Buchgrundschulden besichert.

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

D Erläuterungen zur Gewinn- und Verlust-Rechnung

Die Umsatzerlöse enthalten neben den Mieterträgen auch 4,1 Mio. € an abgerechneten Heiz- und Betriebskosten.

Die Anderen aktivierten Eigenleistungen enthalten Regiekosten, Architekten- und Verwaltungsleistungen.

In den Sonstigen betrieblichen Erträgen sind 148 T€ aus der Auflösung von Pensionsrückstellungen enthalten.

Die Aufwendungen für Hausbewirtschaftung enthalten 2,3 Mio. € Kosten für Instandhaltung.

E Sonstige Angaben

1. Aus dem Neubau Sandberg bestehen nicht in der Bilanz ausgewiesene oder vermerkte finanzielle Verpflichtungen aus erteilten Aufträgen in Höhe von 4,6 Mio. €. Die Verpflichtungen sind durch Fremdmittelzusagen vertraglich abgesichert.
2. Die Genossenschaft ist alleiniger Gesellschafter der Flensburger Bauverein Wohnungsverwaltungsgesellschaft mbH, Flensburg, mit der seit 2010 ein Beherrschungs- und Ergebnisabführungsvertrag besteht.
Für Verpflichtungen der Tochtergesellschaft gegenüber einem Kreditinstitut besteht seitens der Genossenschaft eine selbstschuldnerische Bankbürgschaft von maximal 500 T€, deren Eintrittswahrscheinlichkeit als gering anzusehen ist.
Das Stammkapital beläuft sich zum 31.12.2017 auf 25.564,59 € und das Eigenkapital auf 25.564,59 €.
3. Die Genossenschaft ist mit 51,65 Prozent an der GbR Servicehaus Sandberg, Flensburg, betei-

ligt. Weiterer Anteilshaber mit 48,35 Prozent ist die Selbsthilfe-Bauverein Flensburg eG. An den 75 Wohnungen und 1 gewerblichem Objekt im Servicehaus am Sandberg halten wir Miteigentumsanteile je zur ideellen Hälfte zusammen mit der Selbsthilfe-Bauverein eG, die als Verwalter für die nächsten Jahre bestellt ist.

4. Die Genossenschaft ist mit 50 Prozent an der GbR Norderhofenden/Speicherlinie, Flensburg, beteiligt. Weiterer Anteilshaber mit 50 Prozent ist die Selbsthilfe-Bauverein eG Flensburg. Gemäß Pachtvertrag haben wir auf die Dauer von 6 Jahren von der Selbsthilfe-Bauverein eG Flensburg 11 Wohnungen, 1 Gewerbeeinheit und 15 Stellplätze im Norderhofenden und in der Speicherlinie gepachtet. Der Vertrag endet zum 31.12.2020.
5. Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Anzahl [Vorjahr]	davon Teilzeit [Vorjahr]
kaufmännische Angestellte	16,75 [18,50]	3,00 [4,00]
technische Angestellte	3,00 [2,25]	
Regiehandwerker	11,50 [9,75]	
Hauswarte	3,00 [3,00]	
	34,25 [33,5]	3,00 [4,00]

Außerdem wurden durchschnittlich 4,5 Auszubildende beschäftigt.

6. Mitgliederbewegung

	Mitglieder	Anteile
Bestand am 01.01.2017	3.614	11.590
Zugang 2017	319	1.398
Abgang 2017	269	1.122
Stand am 31.12.2017	3.664	11.866

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 84 T€ erhöht und

die Haftsummen um 16 T€. Der Gesamtbetrag der Haftsummen beträgt 1,1 Mio. €.

2.457

eigene Miet-, Pacht-
und Eigentumswohnungen

Mürwik

Fruerlund

Neustadt

Jürgensby

Sandberg

1.958

verwaltete Miet- und
Eigentumswohnungen

