



2016



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	05
Organe der Genossenschaft	06
Bericht des Aufsichtsrates 2016	08
Lagebericht zum Geschäftsjahr 2016	09
1. Grundlagen des Unternehmens und Geschäftsverlauf	09
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 2016	13
Bilanz	14
Gewinn-und-Verlust-Rechnung	16
Anhang	17



„Eine freundliche
Atmosphäre in
deinem Haus
ist die beste Grundlage
für dein Leben.“

Dalai Lama,
14. geistiges und politisches
Oberhaupt der Tibeter,
Friedensnobelpreisträger

Flensburger Arbeiter- Bauverein eG ...

... auf einen Blick

	2014	2015	2016
Zahl der Mitglieder	3.519	3.594	3.614
Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder	3.631.964 €	3.497.247 €	3.578.696 €
Zahl der bewirtschafteten eigenen und fremden Wohnungen/Gewerbeeinheiten	4.364	4.470	4.521
Zahl der durchschnittlich beschäftigten Mitarbeiter	37 (Teilzeit) 4	35,75 (Teilzeit) 4	33,5 (Teilzeit) 4
Umbau/Modernisierung/Neubau	8.939.090 €	6.563.812 €	4.902.731 €
Umsatzerlöse	12.165.704 €	12.689.592 €	13.620.825 €
Ausgaben für Hausbewirtschaftung (einschl. Betriebs-, Heiz- u. Instandhaltungskosten – ohne Grundsteuer)	5.617.871 €	6.014.433 €	6.043.575 €
Rückstellungen	2.451.950 €	2.315.779 €	2.640.874 €
Rücklagen	13.802.000 €	14.645.650 €	15.858.600 €
Jahresüberschuss	654.886 €	988.918 €	1.352.840 €
Bilanzgewinn	470.957 €	477.450 €	472.248 €
Bilanzsumme	74.988.536 €	80.167.850 €	84.595.488 €

Organe der Flensburger Arbeiter-Bauverein eG

Vertreterversammlung (Beschlussperiode 2013 bis 2016)

— Wahlbezirk 1

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

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

— Wahlbezirk 2

Voigtstraße 28, 33, 39, Sandberg 35 – 43, Kanzleistraße 25 – 47, 62a, 64 – 74, 88 – 110, Schreiberstraße 23, Schulze-Delitzsch-Straße 1 – 15, 14 – 32, 31 – 35

Hinrich Clausen	Gottfried Klein	Robert Popp
Birgit Popp	Angelika Gottburg	Antje Röhl
Marianne Melfsen	Olaf Christiansen	

— Wahlbezirk 3

Diblerstraße 31 – 41, Rude 23 – 39, Tegelberg 7 – 17, Zur Bleiche 8 – 30, Nikolaus-Matthiesen-Straße 21 – 31, Husumer Straße 318 und 318a

Marlies Steinecke	Robert Nickel	Ingeborg Becke
Wolfgang Schoubye	Thomas Gerresheim	Gernot Johannsen

— Wahlbezirk 4

Bachstraße 20, 22, 26 – 30, Arnkielstraße 3, Fruerlundholz 9 + 9a, 11 + 11a, 33 – 37, 32 – 40, Ilmenauweg 1 + 3 , Kiefernweg 52 – 56a, Speicherlinie 5 + 7, Norderhofenden 18

Günter Voigt

Doris Martschke

— Wahlbezirk 5

Vertreter für Mitglieder, die nicht in unseren Häusern wohnen

Adelbert Eggers

Caren Martens

Jörg Christoph Petersen

Wolfgang Bergemann

Olaf König

Joachim Ostendorf

Helge Hinrichsen

Hans Zerth

Heinz Momsen

Karin Weber

Uwe-Karsten Harth

Ernst Mattsen

Erika Kunz

Alwin Kopf

Michael Bolz

Rolf Scheel

Corinna Schober

Gesamtanzahl der Vertreter: 53

Aufsichtsrat

Antje Mannhardt

Juristin

Vorsitzende

Bärbel Meyer-Sanders

Steuerberaterin

stv. Vorsitzende

Boy Meesenburg

Unternehmer

Peter Plath

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

Peter Plath

Bericht des Aufsichtsrates 2016

Unsere Genossenschaft hat auch das Jahr 2016 erfolgreich abgeschlossen.

Durch schriftliche und mündliche Berichte des Vorstandes wurde der Aufsichtsrat über die Lage und Entwicklung der Genossenschaft umfassend informiert. Im Geschäftsjahr 2016 hat sich der Aufsichtsrat in vier 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 2016 von umfangreichen Beratungen über das Neubauprogramm geprägt. Mit der Fertigstellung des 3. und letzten Bauabschnittes der Wohnanlage „Auf der Canceley“ im Januar 2017 wurden insgesamt 158 qualitativ hochwertige Wohnungen erstellt, die zu angemessenen Preisen an unsere Mitglieder vermietet werden. Der Aufsichtsrat hat sich detailliert mit diesem Bauvorhaben und den in Planung befindlichen weiteren Neubauprojekten beschäftigt und insbesondere die Kostenentwicklung, den Baufortschritt sowie die Vermietungsaktivitäten konstruktiv begleitet. Daneben hat der Aufsichtsrat den Vorstand beraten und die nach Gesetz und Satzung erforderlichen Beschlüsse gefasst.

Die Amtszeit des Aufsichtsratsmitgliedes Antje Mannhardt endete turnusgemäß mit Ablauf der Vertreterversammlung am 23. Juni 2016. Frau Antje Mannhardt wurde für drei weitere Jahre wiedergewählt. In der konstituierenden Sitzung des Aufsichtsrates ist Frau Antje 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 2016,
- den Jahresabschluss zum 31.12.2016,
- den Lagebericht für das Jahr 2016,
- sowie über die wirtschaftlichen Verhältnisse

bei unserer Genossenschaft durchgeführt.

Der Bericht über das voraussichtliche Ergebnis für das Geschäftsjahr 2016 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 31.12.2016,
- der Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01.-31.12.2016,
- dem Anhang zum Jahresabschluss,
- dem Vorschlag des Vorstandes zur Verwendung des Bilanzgewinnes 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 gesellschaftliche Engagement.

Flensburg, 28. April 2017



— Antje Mannhardt

Lagebericht zum Geschäftsjahr 2016

01 Grundlagen des Unternehmens und Geschäftsverlauf

Diesen Lagebericht erstatten wir unter Anwendung des DRS 20.

Unsere Genossenschaft mit Sitz in Flensburg verfügt unverändert über 2.416 eigene Miet-, Pacht- und Eigentumswohnungen, 17 Gewerbeobjekte und 599 Garagen und Stellplätze.

Für Dritte verwaltet und bewirtschaftet unser Unternehmen 2.036 Miet- und Eigentumswohnungen, 52 Gewerbeobjekte und sonstige Einheiten sowie 494 Garagen und Stellplätze. Gegenüber dem Jahr 2015 hat sich der verwaltete Bestand nur geringfügig verändert.

Die Arbeiten für den 3. Bauabschnitt in der Kanzleistraße mit 40 Wohnungen wurden im November 2015 begonnen. Die Wohnungen konnten planmäßig zum 1. Februar 2017 an die Mitglieder übergeben werden. Im Bereich der Modernisierung/Instandhaltung wurde die energetische Sanierung des Objektes Rude 29–39 abgeschlossen und die planmäßige Erneuerung von Außenanlagen und von Schmutzwasserleitungen fortgesetzt.

Unsere Wohnungen werden ausschließlich an Mitglieder unserer Genossenschaft vermietet. Die Nachfrage nach günstigen und gut ausgestatteten Woh-

nungen 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 12,9 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 5,10 €/m² (Vorjahr 5,03 €/m²). Im Neubau betragen die Nutzungsgebühren durchschnittlich 8,49 €/m².

Die Fluktuation bewegt sich seit Jahren auf einem hohen Niveau. Insgesamt 303 Wohnungen (Vorjahr 310 Wohnungen) waren 2016 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 0,68 Prozent (Vorjahr 0,91 Prozent).

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

	Plan 2016	Ist 2016	Ist 2015
Umsatzerlöse aus Mieten	8.819	8.895	8.507
Fremdkosten für Instandhaltung	2.180	2.199	2.276
Zinsaufwendungen	1.780	1.665	1.724
Jahresüberschuss	534	1.353	989

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 der Hausbewirtschaftung, sowie gestiegenen

aktivierten Eigenleistungen aufgrund unserer umfangreichen Neubau- und Modernisierungstätigkeit. Insgesamt betragen die Instandhaltungskosten 25,22 €/m² (Vorjahr 32,35 €/m²). Davon wurden 621 T€ (Vorjahr 1.626 T€) für aktivierungspflichtige Umbau- und Modernisierungsmaßnahmen aufgewendet.

02

Wirtschaftliche Lage der
Flensburger Arbeiter-Bauverein eG

2.1 Vermögenslage

— Die Vermögenslage stellt sich zum 31.12.2016 im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar (in T€):

Aktiva	2016	%	2015	%
Anlagevermögen einschließlich Geldbeschaffungskosten	77.990	92,2	74.368	92,8
Umlaufvermögen	6.605	7,8	5.800	7,2
Gesamtvermögen	84.595	100	80.168	100

Passiva	2016	%	2015	%
Eigenkapital	20.119	23,8	19.113	23,8
Fremdkapital langfristig				
– Rückstellungen	1.507	1,8	1.814	2,3
– Verbindlichkeiten	56.875	67,2	53.894	67,2
Fremdkapital kurzfristig (einschl. Rückstellungen)	6.094	7,2	5.347	6,7
Gesamtvermögen	84.595	100	80.168	100

Das Anlagevermögen ist gegenüber dem Vorjahr um 3,6 Mio. € angestiegen. Die Veränderung ist im Wesentlichen auf die planmäßige Fortführung unseres Neubauprogramms, die Durchführung von Modernisierungsmaßnahmen und die planmäßige Abschreibung auf das Anlagevermögen zurückzuführen. Das Anlagevermögen ist vollständig durch Eigenkapital und langfristige Fremdmittel einschließlich langfristiger Rückstellungen gedeckt. Die Zunahme des Umlaufvermögens um 806 T € resultiert maßgeblich aus der Erhöhung der liquiden Mittel um 558 T€.

Die Steigerung des Eigenkapitals resultiert wesentlich aus dem positiven Jahresergebnis. Trotz der Er-

höhung der Bilanzsumme um 5,5 Prozent hat sich der Eigenmittelanteil von 23,8 Prozent am Gesamtkapital im Vergleich zum Vorjahr nicht verändert.

Die langfristigen Rückstellungen haben sich im Vergleich zum Vorjahr hauptsächlich durch die Auflösung von Pensionsrückstellungen um 307 T€ reduziert.

Die Zunahme der langfristigen Verbindlichkeiten um 3,0 Mio. € ist durch die Neuaufnahme von Darlehen für die Finanzierung der laufenden Neubauvorhaben (6,14 Mio. €) und die planmäßige Tilgung und Umfinanzierung (3,01 Mio. €) von Bestandsdarlehen begründet.

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 an-

gesehenen 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 Verbindlichkeitenspiegel 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. Auf Grund

steigender Tilgungsanteile und im Zeitablauf relativ gleich verteilter Zinsbindungsfristen sind die Zinsänderungsrisiken überschaubar. Die Zinsentwicklung wird im Rahmen unseres Risikomanagements beobachtet. Zur Sicherung günstiger Finanzierungsbedingungen wurden Forward-Darlehen abgeschlossen. Die durchschnittliche Zinsbelastung des Fremdkapitals betrug im Geschäftsjahr 2,8 Prozent (Vorjahr 2,9 Prozent).

— Zusammengefasste Kapitalflussrechnung (in T€):

	2016	2015
Finanzmittelbestand zum 01.01.	1.648,0	512,5
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	5.016,9	4.041,6
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-5.471,0	-5.841,2
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	1.012,2	2.935,1
Finanzmittelbestand zum 31.12.	2.206,1	1.648,0

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 01.01.2016 verfügte die Genossenschaft über liquide Mittel in Höhe von insgesamt 1,6 Mio. €. Am Bilanzstichtag 31.12.2016 betragen diese Mittel der Genossenschaft 2,2 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 1.352.840,14 € (Vorjahr 988.918,10 €) und setzt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt zusammen (in T€):

	2016	2015	Differenz
Hausbewirtschaftung	1.230	1.237	-7
Betreuungstätigkeit	3	22	-19
Finanzergebnis	19	-155	174
Sonstiger Geschäftsbetrieb	-159	-65	-94
Neutrales Ergebnis	322	15	307
Steuern	-63	-65	2
Jahresüberschuss	1.352	989	363

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 2015.

Die Ertragslage insgesamt ist positiv zu bewerten.

03

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 Bestands-

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

Das Jahr 2017 wird insbesondere durch den geplanten Baubeginn des Objektes Sandberg 11/13 sowie ein umfangreiches Instandhaltungs- und Modernisierungsprogramm 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 2017 mit Umsatzerlösen aus Mieten in Höhe von 9,24 Mio. €, Zinsaufwendungen von 1,72 Mio. € und planen die Fremdkosten für Instandhaltung mit 2,50 Mio. €. Für das Geschäftsjahr 2017 erwarten wir einen Jahresüberschuss in Höhe von 442 T€.

Flensburg, 28. April 2017
Der Vorstand

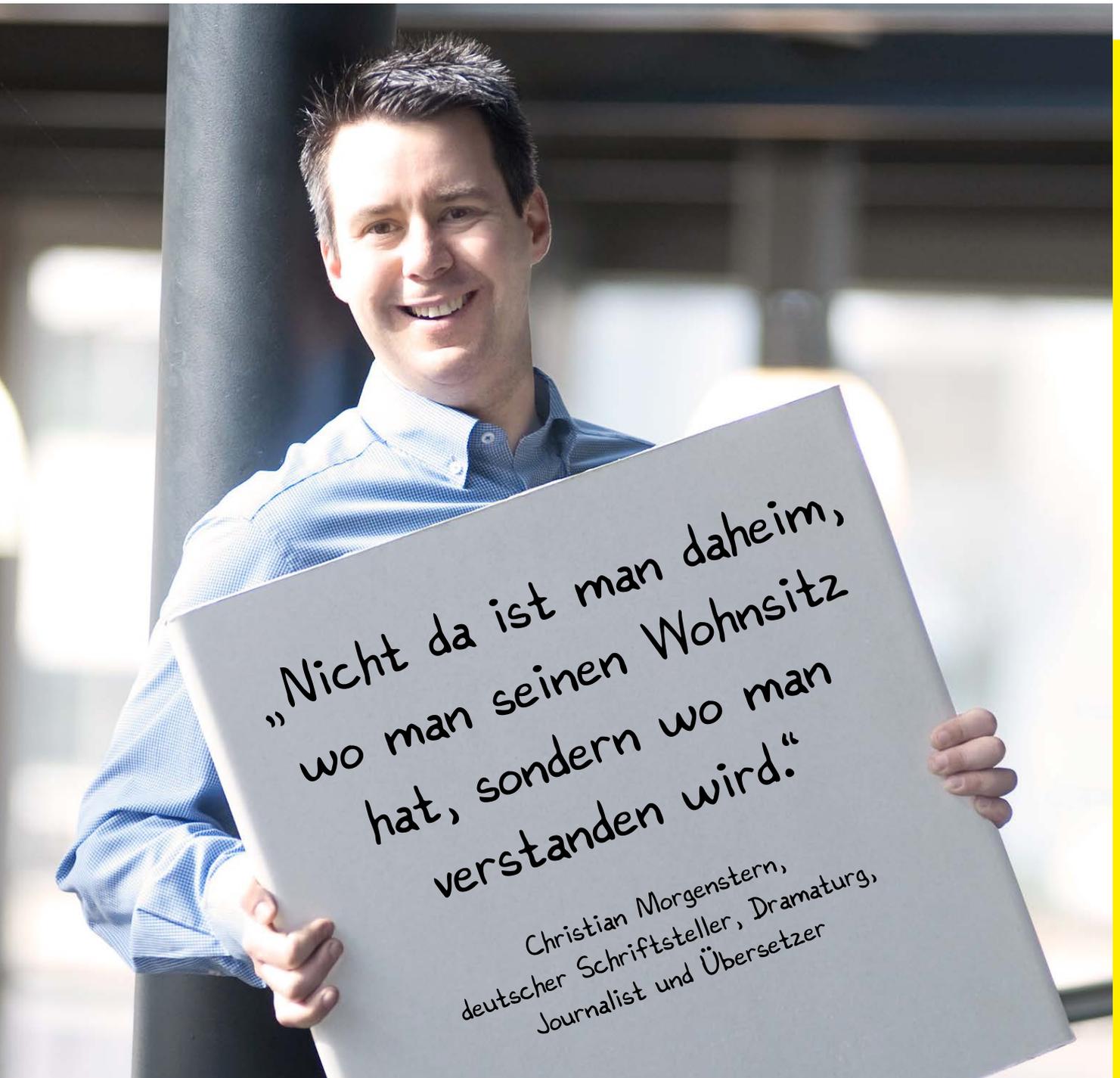


— Michael Kohnagel



— Andreas Mundt

Jahresabschluss 2016



„Nicht da ist man daheim,
wo man seinen Wohnsitz
hat, sondern wo man
verstanden wird.“

Christian Morgenstern,
deutscher Schriftsteller, Dramaturg,
Journalist und Übersetzer

Sascha Kawlewski,
Mitglied und glücklicher Bewohner seit 2012

Bilanz zum 31.12.2016

Aktivseite	Geschäftsjahr in €		Vorjahr €
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		58.897,31	51.065,40
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke mit Wohnbauten	68.823.717,04		69.616.577,98
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	989.773,68		1.039.500,37
3. Grundstücke ohne Bauten	600.518,48		600.518,48
4. Technische Anlagen und Maschinen	0,00		0,00
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	161.517,66		124.666,74
6. Anlagen im Bau	5.590.109,92		1.288.741,35
7. Bauvorbereitungskosten	232.337,43	76.397.974,21	108.807,65
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	2.996,68		1.295,66
4. Andere Finanzanlagen	300,00	1.490.413,32	300,00
Anlagevermögen insgesamt		77.947.284,84	74.318.590,27
B. Umlaufvermögen			
I. Andere Vorräte			
1. Unfertige Leistungen		4.125.527,54	3.982.700,24
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	47.680,63		31.636,85
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	12.410,81		7.579,91
3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	273,70		3.686,06
4. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	41.981,95		25.615,38
5. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	28.706,51		32.215,89
6. Sonstige Vermögensgegenstände	143.209,27	274.262,87	68.385,89
III. Flüssige Mittel			
1. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		2.206.132,22	1.648.001,53
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
1. Geldbeschaffungskosten		42.280,30	49.438,08
Bilanzsumme		84.595.487,77	80.167.850,10

Bilanz zum 31.12.2016

Passivseite	Geschäftsjahr in €		Vorjahr €
A. Eigenkapital			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	209.250,00		186.075,01
2. der verbleibenden Mitglieder	3.578.695,53		3.497.247,12
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen, rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 14.139,88 € (Vorjahr 8.232,88 €)	310,00	3.788.255,53	306.900,00
II. Ergebnisrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage, davon aus Jahres- überschuss Geschäftsjahr eingestellt: 135.300,00 € (Vorjahr: 98.900,00 €)	2.115.600,00		1.980.300,00
2. Andere Ergebnisrücklagen, davon aus Jahres- überschuss Geschäftsjahr eingestellt: 1.077.650,00 € (Vorjahr: 744.750,00 €)	13.743.000,00	15.858.600,00	12.665.350,00
III. Bilanzgewinn			
1. Gewinnvortrag	332.357,40		332.181,87
2. Jahresüberschuss	1.352.840,14		988.918,10
3. Einstellungen in Ergebnisrücklagen	1.212.950,00	472.247,54	843.650,00
Eigenkapital gesamt		20.119.103,07	19.113.322,10
B. Rückstellungen			
1. Rückstellungen für Pensionen	1.507.259,00		1.813.844,00
2. Steuerrückstellungen	191.560,00		150.822,52
3. Sonstige Rückstellungen	942.055,00	2.640.874,00	351.113,00
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	53.914.521,60		50.645.426,02
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	3.126.011,63		3.273.691,98
3. Erhaltene Anzahlungen	4.328.788,62		4.199.076,97
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	16.992,33		12.911,02
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	229.436,67		303.053,09
6. Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern: 9.682,74 € (Vorjahr: 46.510,38 €) davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 1.087,70 € (Vorjahr: 0.00 €)	159.600,24	61.775.351,09	244.274,49
D. Rechnungsabgrenzungsposten		60.159,61	60.314,91
Bilanzsumme		84.595.487,77	80.167.850,10

Gewinn-und- Verlust-Rechnung

— Für den Zeitraum vom 01. Januar 2016 bis 31. Dezember 2016

	Geschäftsjahr in €		Vorjahr €
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	12.889.435,62		12.205.896,49
b) aus Betreuungstätigkeit	525.980,84		463.892,00
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	205.408,05	13.620.824,51	19.803,57
2. Veränderungen des Bestandes an unfertigen Leistungen		142.827,30	277.232,19
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		405.710,00	472.420,00
4. Sonstige betriebliche Erträge		451.812,52	581.389,70
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		6.043.575,18	6.014.433,40
Rohergebnis		8.577.599,15	8.006.200,55
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.915.400,05		1.874.544,42
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersversorgung: 122.394,44 € (Vorjahr: 18.680,38 €)	427.021,52	2.342.421,57	312.293,45
7. Abschreibungen			
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.910.228,84	1.774.039,76
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		978.266,64	1.027.136,57
9. Erträge aus Beteiligungen		28.706,51	32.215,89
10. Erträge aus Gewinnabführungsvertrag		41.981,95	26.600,65
11. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		139,02	94,39
12. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge davon aus verbundenen Unternehmen: 6.077,55 € (Vorjahr: 1.966,21 €)		6.781,55	2.778,46
13. Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon aus Aufzinsung langfristiger Rückstellungen: 58.592,00 € (Vorjahr: 186.191,00 €)		1.665.497,57	1.724.217,44
14. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		63.180,00	65.605,01
15. Ergebnis nach Steuern		1.695.613,56	1.290.053,29
16. Sonstige Steuern		342.773,42	301.135,19
17. Jahresüberschuss		1.352.840,14	988.918,10
18. Gewinnvortrag		332.357,40	332.181,87
19. Einstellungen in die Ergebnisrücklagen		1.212.950,00	843.650,00
20. Bilanzgewinn		472.247,54	477.449,97

Anhang des Jahresabschlusses zum 31.12.2016

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 31.12.2016 wurde nach den Vorschriften des deutschen Handelsgesetzbuches (HGB) aufgestellt. Dabei wurden die einschlägigen gesetzlichen Regelungen für Genossenschaften und die Satzungsbestimmungen ebenso wie die Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen (Formblatt VO) beachtet.

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

Die in der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung angegebenen Vorjahresbeträge sind bei nachstehenden Posten aus folgenden Gründen nicht vergleichbar: Die Vorjahreszahlen der Umsatzerlöse sind aufgrund der Neufassung von § 277 Abs. 1 HGB nicht vergleichbar. Bei Anwendung des § 277 Abs. 1 HGB i. d. F. des BilRUG hätten sich für das Vorjahr Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen in Höhe von 181 T€ ergeben

B

Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

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 54,3 T€ in die Herstellungskosten des Jahres 2016 einbezogen, Fremdkapitalzinsen wurden in Höhe von 47 T€ aktiviert.

Als betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer wurden für Wohngebäude regelmäßig 80 Jahre zugrunde gelegt. Im Zusammenhang mit umfangreichen Modernisierungen erfolgte üblicherweise eine Anpassung

der Restnutzungsdauer. Für Geschäfts- und andere Bauten beträgt die Nutzungsdauer 20–40 Jahre, für Außenanlagen 10–19 Jahre und für die Betriebs- und Geschäftsausstattung 3–18 Jahre. 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 fünf 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. Das strenge Niederstwertprinzip wurde beachtet. 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 2005G von Dr. Heubeck berechnet. Für laufende Pensionen wurden die Barwerte ermittelt. Dabei wurde zur Ermittlung des Erfüllungsbetrages eine Lohn- und Gehaltssteigerung, die wir mit 1,5 Prozent angesetzt haben, sowie der von der Deutschen Bundesbank veröffentlichte durchschnittliche Marktzins der vergangenen 10 Jahre für eine Laufzeit von 15 Jahren in Höhe von 4,01 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 01.01.2016	Zugänge 2016	Abgänge 2016	Umbuchungen 2016
Immaterielle Vermögensgegenstände:	347.826,20	22.472,52	–	–
Sachanlagen:				
Grundstücke mit Wohnbauten	108.462.398,14	999.833,04	–	–
Grundstücke mit Geschäfts- u. a. Bauten	2.524.296,31	–	–	–
Grundstücke ohne Bauten	600.518,48	–	–	–
Technische Anlagen und Maschinen	80.240,17	–	–	–
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	682.922,29	97.880,57	39.310,72	–
Anlagen im Bau	1.288.741,35	4.301.368,57	–	–
Bauvorbereitungskosten	108.807,65	123.529,78	–	–
Sachanlagen gesamt	113.747.924,39	5.522.611,96	39.310,72	–
Finanzanlagen:				
Anteile an verbundenen Unternehmen	25.564,59	–	–	–
Beteiligungen	1.461.552,05	–	–	–
Sonstige Ausleihungen	1.295,66	2.500,00	798,98	–
Andere Finanzanlagen	300,00	–	–	–
Finanzanlagen gesamt	1.488.712,30	2.500,00	798,98	–
Anlagevermögen gesamt	115.584.462,89	5.547.584,48	40.109,70	–



Erläuterung zur Bilanz

Der Posten „Anlagen im Bau“ beinhaltet im Geschäftsjahr 47 T€ aktivierte Zinsen für Fremdkapital.

Die Zugänge bei den Grundstücken mit Wohnbauten betreffen im Wesentlichen die Schlussrechnungen der Neubaumaßnahmen in der Kanzleistraße und der in 2015 begonnenen energetischen Sanierung auf der Rude.

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 31.12.2016	Abschreibungen			kumuliert 31.12.2016	Buchwerte	
	kumuliert 01.01.2016	des GJ 2016	des GJ auf Abgänge		Ende GJ 31.12.16	Ende VJ 31.12.15
370.298,72	296.760,80	14.640,61	–	311.401,41	58.897,31	51.065,40
109.462.231,18	38.845.820,16	1.792.693,98	–	40.638.514,14	68.823.717,04	69.616.577,98
2.524.296,31	1.484.795,94	49.726,69	–	1.534.522,63	989.773,68	1.039.500,37
600.518,48	–	–	–	–	600.518,48	600.518,48
80.240,17	80.240,17	–	–	80.240,17	–	–
741.492,14	558.255,55	53.167,56	31.448,63	579.974,48	161.517,66	124.666,74
5.590.109,92	–	–	–	–	5.590.109,92	1.288.741,35
232.337,43	–	–	–	–	232.337,43	108.807,65
119.231.225,63	40.969.111,82	1.895.588,23	31.448,63	42.833.251,42	76.397.974,21	72.778.812,57
25.564,59	–	–	–	–	25.564,59	25.564,59
1.461.552,05	–	–	–	–	1.461.552,05	1.461.552,05
2.996,68	–	–	–	–	2.996,68	1.295,66
300,00	–	–	–	–	300,00	300,00
1.490.413,32	–	–	–	–	1.490.413,32	1.488.712,30
121.091.937,67	41.265.872,62	1.910.228,84	31.448,63	43.144.652,83	77.947.284,84	74.318.590,27

In den aktiven Rechnungsabgrenzungsposten sind Disagios (Damnum) in Höhe von 42,2 T€ 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 ein Unterschiedsbetrag in Höhe von 101 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:

Noch ausstehende Rechnungen	522 T€
Unterlassene Instandhaltung	173 T€
Jubiläumsrückstellungen	92 T€
Kosten der Hausbewirtschaftung	79 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 bis zu 1 Jahr	davon Restlaufzeit 1–5 Jahre	davon über 5 Jahre	davon gesichert	Art der Sicherung
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	53.914.521,60 [50.645.426,02]	1.892.250,53 [1.582.540,77]	7.246.858,95 [6.224.611,13]	44.775.412,12 [42.838.274,12]	53.749.013,27 [50.645.426,02]	GPR*
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	3.126.011,63 [3.273.691,98]	126.716,34 [147.435,81]	555.136,22 [533.396,29]	2.444.159,07 [2.592.859,88]	3.115.212,14 [3.257.288,41]	GPR*
Erhaltene Anzahlungen	4.328.788,62 [4.199.076,97]	4.328.788,62 [4.199.076,97]				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	16.992,33 [12.911,02]	16.992,33 [12.911,02]				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	229.436,67 [303.053,09]	229.436,67 [303.053,09]				
Sonstige Verbindlichkeiten	159.600,24 [244.274,49]	159.600,24 [244.274,49]				
Gesamtbetrag	61.775.351,09 [58.678.433,57]	6.753.784,73 [6.489.292,15]	7.801.995,17 [6.758.007,42]	47.219.571,19 [45.431.134,00]	56.864.225,41 [53.902.714,43]	GPR*

*Die Grundpfandrechte 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 4,0 Mio. € an abgerechneten Heiz- und Betriebskosten.

Die Anderen aktivierten Eigenleistungen enthalten Regiekosten, Architekten- und Verwaltungsleistungen sowie Fremdkapitalzinsen während der Bauzeit.

In den Sonstigen betrieblichen Erträgen sind 307 T€ aus der Auflösung von Pensionsrückstellungen enthalten.

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

E

Sonstige Angaben

1. Aus dem Neubau Kanzleistraße bestehen nicht in der Bilanz ausgewiesene oder vermerkte finanzielle Verpflichtungen aus erteilten Aufträgen in Höhe von 357 T€. 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 31.12.2016 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 beteiligt. 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 Flensburg eG. Gemäß Pachtvertrag haben wir auf die Dauer von 6 Jahren von der Selbsthilfe-Bauverein eG Flensburg 11 Wohnungen, 1 Gewerbeeinheit und 15 Stellplätze Norderhofenden / Speicherlinie gepachtet. Der Vertrag endet zum 31.12.2020.

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

	Anzahl insgesamt [Vorjahr]	davon Teilzeit [Vorjahr]
kaufmännische Angestellte	18,50 [20,50]	4,00 [4,00]
technische Angestellte	2,25 [2,25]	
Regiehandwerker	9,75 [10,00]	
Hauswart	3,00 [3,00]	
	33,50 [35,75]	4,00 [4,00]

Außerdem wurden durchschnittlich 5,5 Auszubildende beschäftigt.

6. Mitgliederbewegung

	Mitglieder	Anteile
Bestand am 01.01.2016	3.594	11.308
Zugang in 2016	312	1.043
Abgang in 2016	292	761
Stand am 31.12.2016	3.614	11.590

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder hat sich im Geschäftsjahr um 81.448,41 € erhöht und die Haftsummen um 6.200,00 € erhöht.

Der Gesamtbetrag der Haftsummen besteht in Höhe von 1.120.340,00 €.

2.416

eigene Miet-, Pacht-
und Eigentumswohnungen

Mürwik

Fruerlund

Neustadt

Jürgensby

Sandberg

2.036

verwaltete Miet- und
Eigentumswohnungen



