

JAHRESABSCHLUSS

zum

31.12.2019

Kreisbaugenossenschaft Freudenstadt eG (KBG)

Freudenstadt

1. Bilanz zum 31. Dezember 2019

AKTIVSEITE	2019 €	2019 €	2018 €
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		1.924,36	3.009,36
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	4.604.602,81		4.793.922,51
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	5.880,72		7.044,72
3. Betriebs- und Geschäftsausstattung	21.731,04	4.632.214,57	24.016,43
III. Finanzanlagen			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	102.258,38		102.258,38
2. Andere Finanzanlagen	1.350,00	103.608,38	1.350,00
Anlagevermögen insgesamt (Übertrag)		4.737.747,31	4.931.601,40

	2019 €	2019 €	2018 €
Übertrag:		4.737.747,31	4.931.601,40
B. Umlaufvermögen			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit unfertigen Bauten	215.011,77		164.009,52
2. Unfertige Leistungen	441.127,51		399.656,40
3. Andere Vorräte	7.126,95	663.266,23	11.770,07
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	30.127,51		22.218,21
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	1,24		549,89
3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	7.711,61		17.052,26
4. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	38.663,18		11.965,17
5. Sonstige Vermögensgegenstände	70.747,00	147.250,54	57.023,66
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
1. Kasse und Guthaben bei Kreditinstituten		113.279,80	72.287,06
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
1. Geldbeschaffungskosten		0,00	88,00
Bilanzsumme		5.661.543,88	5.688.221,64

PASSIVSEITE

	2019 €	2019 €	2018 €
A. Eigenkapital			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	14.350,00		12.300,00
2. der verbleibenden Mitglieder	<u>298.480,00</u>	312.830,00	298.890,00
II. Ergebnisrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage	230.376,34		221.076,34
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt:			
€	9.300,00		
Vorjahr €	9.500,00		
2. Bauerneuerungsrücklage	128,74		128,74
3. Andere Ergebnisrücklagen	<u>666.075,98</u>	896.581,06	603.075,98
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt:			
€	63.000,00		
Vorjahr €	65.000,00		
III. Bilanzgewinn			
1. Gewinnvortrag	60.184,16		39.763,60
2. Jahresüberschuss	92.867,07		94.920,56
3. Einstellungen in Ergebnisrücklagen	<u>72.300,00</u>	80.751,23	74.500,00
Eigenkapital insgesamt (Übertrag)		<u>1.290.162,29</u>	1.195.655,22

	2019 €	2019 €	2018 €
Übertrag:		1.290.162,29	1.195.655,22
B. Rückstellungen			
1. Steuerrückstellungen	0,00		3.955,89
2. Sonstige Rückstellungen	18.565,00	18.565,00	18.531,00
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	3.645.238,38		3.808.041,12
2. Erhaltene Anzahlungen	467.732,44		386.423,51
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	5.057,10		3.768,81
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	108.312,21		143.925,41
5. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	100.025,37		97.787,75
6. Sonstige Verbindlichkeiten	19.481,65	4.345.847,15	21.760,22
davon aus Steuern:			
€	12.826,25		
Vorjahr €	15.582,24		
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit:			
€	224,56		
Vorjahr €	430,52		
D. Rechnungsabgrenzungsposten		6.969,44	8.372,71
Bilanzsumme		5.661.543,88	5.688.221,64

2. Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2019

	2019 €	2019 €	2018 €
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	1.474.249,84		1.431.859,23
b) aus Betreuungstätigkeit	<u>34.668,36</u>	1.508.918,20	33.687,09
2. Erhöhung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		92.473,36	136.178,81
3. Sonstige betriebliche Erträge		55.043,34	36.673,75
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	632.449,72		557.971,21
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	52.623,25		134.481,88
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	<u>74.070,21</u>	759.143,18	37.678,96
5. Rohergebnis		897.291,72	908.266,83
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	319.874,55		314.094,68
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	<u>80.760,49</u>	400.635,04	81.795,69
davon für Altersversorgung:			
€ 23.545,38			
Vorjahr € 23.947,01			
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		250.073,12	243.569,98
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		<u>78.257,02</u>	83.931,54
Übertrag:		168.326,54	184.874,94

	2019 €	2019 €	2018 €
Übertrag:		168.326,54	184.874,94
9. Erträge aus Gewinnabführung	34.024,73		46.788,49
10. Erträge aus anderen Finanzanlagen	54,00		41,44
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	218,75	34.297,48	403,24
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		85.106,71	108.556,08
davon aus verbundenen Unternehmen:			
€	611,07		
Vorjahr €	799,38		
13. Steuern vom Einkommen und Ertrag		0,00	3.981,23
14. Ergebnis nach Steuern		117.517,31	119.570,80
15. Sonstige Steuern		24.650,24	24.650,24
16. Jahresüberschuss		92.867,07	94.920,56
17. Gewinnvortrag		60.184,16	39.763,60
18. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		72.300,00	74.500,00
19. Bilanzgewinn		80.751,23	60.184,16

3. Anhang des Jahresabschlusses 2019

der KBG Kreisbaugenossenschaft Freudenstadt eG
mit Sitz in Freudenstadt
eingetragen beim Genossenschaftsregister Stuttgart
unter der Nummer GnR 430063

A. Allgemeine Angaben

1. 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.
2. Unser Unternehmen ist eine kleine Genossenschaft gem. § 267 HGB. Von den Erleichterungen der §§ 274a und 288 HGB wurde Gebrauch gemacht.

B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

Anlagevermögen

Bewertungsmethoden:

Das Anlagevermögen wurde zu fortgeführten Anschaffungs- oder Herstellungskosten angesetzt.

Die angefallenen Kosten für die Modernisierung von Gebäuden werden aktiviert, soweit sie zu einer über den ursprünglichen Zustand hinaus gehenden Verbesserung führen.

Folgende Abschreibungssätze wurden verrechnet:

Immaterielle Vermögensgegenstände	linear	33,3%
Wohngebäude Restnutzungsdauer 50 Jahre bzw.	linear	2,0% *
Geschäfts- und andere Bauten	linear	4,0%
Betriebs- und Geschäftsausstattung	linear	3-13 Jahre Nutzungsdauer

- * In zwei Fällen erfolgte die Abschreibung von Erschließungskosten auf die Laufzeit der Erbbaurechtsverträge. Bei einem Objekt wurde die Abschreibung von der Restnutzungsdauer- methode auf linear 2% umgestellt.

Für geringwertige Wirtschaftsgüter (Nettoanschaffungskosten 250,00 € bis 1.000,00 €) wurde im Jahr der Anschaffung ein Sammelposten gebildet, der linear über 5 Jahre abgeschrieben wird.

Umlaufvermögen

Das Umlaufvermögen wurde zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten bewertet.

Zum niedrigeren beizulegenden Wert wurden angesetzt:

Forderungen aus Vermietung Einzelwertberichtigung

Die flüssigen Mittel sind zum Nennwert am Bilanzstichtag angesetzt.

Aktive Rechnungsabgrenzungsposten

Von dem bestehenden Bilanzierungswahlrecht für Geldbeschaffungskosten wurde Gebrauch gemacht. Die aktivierten Geldbeschaffungskosten werden über die jeweilige Laufzeit der Zinsbindung abgeschrieben.

Rückstellungen

Die Bildung der Rückstellungen erfolgte in Höhe des voraussichtlich notwendigen Erfüllungsbetrages. Die erwarteten künftigen Preis- und Kostensteigerungen wurden bei der Bewertung berücksichtigt. Sonstige Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr wurden mit den von der Bundesbank veröffentlichten Abzinsungssätzen abgezinst.

Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten sind zu ihrem Erfüllungsbetrag bewertet.

C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

I. Bilanz

1. In der Position "Unfertige Leistungen" sind € 441.127,51 (Vorjahr € 399.656,40) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.

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

Forderungen	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Sonstige Vermögensgegenstände	54.546,37	50.490,31

3. Die Forderungen/Verbindlichkeiten gegen verbundene Unternehmen betreffen folgende Bilanzpositionen:

Forderungen	€ 38.663,18	Lieferungen und Leistungen
(Vorjahr	€ 11.965,17)	
Verbindlichkeiten	€ 35.108,85	Lieferungen und Leistungen
(Vorjahr	€ 8.846,50)	
Verbindlichkeiten	€ 64.916,52	Sonstige Verbindlichkeiten
(Vorjahr	€ 88.941,25)	

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

Verbindlichkeiten	Insgesamt	Davon				Art der Sicherung
		Restlaufzeit			gesichert	
		unter 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre		
€	€	€	€	€		
Bei den Angaben in Klammern handelt es sich um die Vorjahreszahlen						
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	3.645.238,38 (3.808.041,12)	492.455,85 (314.917,32)	1.255.000,95 (1.307.272,49)	1.897.781,58 (2.185.851,31)	3.645.238,38 (3.808.041,12)	GPR
Erhaltene Anzahlungen	467.732,44 (386.423,51)	467.732,44 (386.423,51) *				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	5.057,10 (3.768,81)	5.057,10 (3.768,81)				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	108.312,21 (143.925,41)	108.312,21 (137.842,06)	0,00 (6.083,35)			
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	100.025,37 (97.787,75)	100.025,37 (97.787,75)				
Sonstige Verbindlichkeiten	19.481,65 (21.760,22)	19.481,65 (21.760,22)				
Gesamtbetrag	4.345.847,15 (4.461.706,82)	1.193.064,62 (962.499,67)	1.255.000,95 (1.313.355,84)	1.897.781,58 (2.185.851,31)	3.645.238,38 (3.808.041,12)	GPR

GPR=Grundpfandrecht

* steht zur Verrechnung an

II. Gewinn- und Verlustrechnung

Sonstige Zinsen und ähnliche Aufwendungen

1. Aus der Abzinsung ergaben sich folgende

	Geschäftsjahr		Vorjahr	
Zinsaufwendungen	€	34,00	€	308,00

2. Von den Zinsaufwendungen betreffen verbundene Unternehmen € 611,07
(Vorjahr € 799,38)

D. Sonstige Angaben

1. Die Genossenschaft besitzt 100% der Kapitalanteile an der Kreisbau-Verwaltungsgesellschaft Freudenstadt mbH mit Sitz in Freudenstadt.
Das nominale Eigenkapital der KBV beträgt € 102.258,38, das gesamte Eigenkapital € 102.258,38.
Der Jahresüberschuss vor Gewinnabführung des Geschäftsjahres vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2019 der KBV beläuft sich auf € 34.024,73.

2. Mit Zustimmung der Mitgliederversammlung vom 06.07.2002 wurde am 18.11.2002 zwischen der Kreisbaugenossenschaft Freudenstadt eG und der Kreisbau-Verwaltungsgesellschaft mbH Freudenstadt ein Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag geschlossen. Organträger ist die Kreisbaugenossenschaft Freudenstadt eG.

3. Mitgliederbewegung

Anfang	2019	535
Zugang	2019	38
Abgang	2019	39
Ende	2019	534

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Laufe des Geschäftsjahres um € 410,00 verringert.

Die Haftsumme beträgt € 298.480,00; sie hat sich gegenüber dem Vorjahr um € 410,00 verringert.

2. Mitgliederbewegung

Anfang	2019	535
Zugang	2019	38
Abgang	2019	39
Ende	2019	534

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Laufe des Geschäftsjahres um 410,00 € verringert.

Die Haftsumme beträgt 298.480,00 €; sie hat sich gegenüber dem Vorjahr um 410,00 € verringert.

4. Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:

Verband baden-württembergischer Wohnungsunternehmen e.V.
Herdweg 52/54, 70174 Stuttgart.

Freudenstadt, im September 2020

Der Vorstand:

Link

Broß