

Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2017

Bilanz
Gewinn- und Verlustrechnung
Anhang

Verband Thüringer
Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e.V.
Regierungsstraße 58
99084 Erfurt

Bilanz zum 31. Dezember 2017

AKTIVA

	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
Anlagevermögen		
Immaterielle Vermögensgegenstände		
	30.390,00	39.609,00
Anzahlungen auf immaterielle VermG		
	12.837,30	0,00
	<u>43.227,30</u>	<u>39.609,00</u>
Sachanlagen		
Betriebs- und Geschäftsausstattung	210.936,00	131.676,00
Finanzanlagen		
Beteiligungen	687.790,24	687.790,24
Wertpapiere des Anlagevermögens	100.000,00	100.000,00
	<u>787.790,24</u>	<u>787.790,24</u>
	1.041.953,54	959.075,24
Umlaufvermögen		
Vorräte		
Unfertige Leistungen	53.453,35	75.616,18
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	262.383,60	244.560,15
Sonstige Vermögensgegenstände	136.050,56	134.964,41
	<u>398.434,16</u>	<u>379.524,56</u>
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	3.556.636,72	3.649.992,70
	<u>4.008.524,23</u>	<u>4.105.133,44</u>
Bilanzsumme	<u><u>5.050.477,77</u></u>	<u><u>5.064.208,68</u></u>

Bilanz zum 31. Dezember 2017

PASSIVA

	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
Eigenkapital		
Gewinnrücklagen	4.317.559,28	4.204.255,38
<u>Bilanzgewinn</u>		
Gewinnvortrag	110.159,98	398.581,70
Jahresüberschuss / Jahresfehlbetrag	53.549,75	-175.117,82
	<u>163.709,73</u>	<u>223.463,88</u>
Eigenkapital insgesamt	<u>4.481.269,01</u>	<u>4.427.719,26</u>
Rückstellungen		
Rückstellungen für Pensionen	78.415,17	59.911,66
Sonstige Rückstellungen	<u>359.067,23</u>	<u>356.823,77</u>
	437.482,40	416.735,43
Verbindlichkeiten		
Erhaltene Anzahlungen	0,00	300,00
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	40.546,52	71.490,64
Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern: € 79.332,27 (Vj.: € 117.602,84)	83.579,84	147.963,35
	<u>124.126,36</u>	<u>219.753,99</u>
Rechnungsabgrenzungsposten	7.600,00	0,00
Bilanzsumme	<u><u>5.050.477,77</u></u>	<u><u>5.064.208,68</u></u>

Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 01. Januar - 31. Dezember 2017

	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
Umsatzerlöse		
a) aus Verbandsbeiträgen	1.298.755,38	1.292.111,50
b) aus Prüfungsgebühren	1.710.470,64	1.652.254,93
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	605.627,34	520.612,76
	<hr/>	<hr/>
	3.614.853,36	3.464.979,19
Minderung/Erhöhung des Bestandes an unfert. Leistungen	-22.162,83	31.489,05
Sonstige betriebliche Erträge	112.131,37	83.491,93
	<hr/>	<hr/>
	3.704.821,90	3.579.960,17
Aufwendungen für bezogene Leistungen	560.355,15	545.346,58
Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	1.852.866,48	1.807.400,20
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen f. Altersversorgung und für Unterstützung	395.160,45	408.011,95
davon für Altersversorgung: € 72.658,50; (Vj.: € 65.327,27)		
	<hr/>	<hr/>
	2.248.026,93	2.215.412,15
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	77.862,21	78.358,34
Sonstige betriebliche Aufwendungen	896.226,63	1.037.219,39
Erträge aus Beteiligungen	138.000,00	123.000,00
Erträge aus anderen Wertpapieren	6.746,02	6.462,17
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	14.444,26	12.348,01
davon Erträge aus Abzinsung von Rückstellungen € 556,64 (Vj.: € 865,86)		
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	21.259,14	19.391,72
davon Aufwendungen aus Abzinsung v. Rückstellungen € 21.076,14 (Vj.: € 19.391,72)		
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	5.493,37	160,99
	<hr/>	<hr/>
Ergebnis nach Steuern	54.788,75	-174.118,82
Sonstige Steuern	1.239,00	999,00
	<hr/>	<hr/>
Jahresüberschuss / Jahresfehlbetrag	53.549,75	-175.117,82
	<hr/>	<hr/>

ANHANG

für das Geschäftsjahr 2017

Verband Thüringer
Wohnungs-und Immobilienwirtschaft e.V.
Regierungsstraße 58
99084 Erfurt

I. Allgemeine Angaben zum Jahresabschluss

Der Verband Thüringer Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e. V. mit Sitz in 99084 Erfurt, Regierungsstraße 58, ist beim Amtsgericht Erfurt im Vereinsregister unter der Nr. VR 160078 eingetragen.

Der Jahresabschluss des Verbandes Thüringer Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e.V. (im Folgenden „vtw“) wurde auf der Grundlage der Rechnungslegungsvorschriften des Handelsgesetzbuches aufgestellt.

Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gemäß § 275 Abs. 2 HGB gewählt.

Von der Möglichkeit, Berichtspflichten im Anhang statt in der Bilanz oder in der Gewinn- und Verlustrechnung zu erfüllen, wurde Gebrauch gemacht.

II. Angaben zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen wurden zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten angesetzt und, soweit die Nutzung zeitlich begrenzt ist, um planmäßige Abschreibungen vermindert.

Die planmäßigen Abschreibungen wurden nach der voraussichtlichen Nutzungsdauer der Vermögensgegenstände linear vorgenommen.

Bewegliche Gegenstände des Anlagevermögens mit einem Wert von € 150,01 bis € 410,00 wurden im Jahr des Zugangs aktiviert und planmäßig abgeschrieben.

Die Finanzanlagen wurden wie folgt angesetzt und bewertet:

- Beteiligungen zu Anschaffungskosten
- Wertpapiere des Anlagevermögens zu Anschaffungskosten

Unfertige Leistungen wurden zu Herstellungskosten bewertet.

Forderungen, sonstige Vermögensgegenstände und liquide Mittel wurden zum Nennwert angesetzt. Soweit erforderlich, wurden Wertberichtigungen vorgenommen.

Die Rückstellungen enthalten alle erkennbaren Risiken und sind in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages angesetzt. Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr sind mit dem ihrer Restlaufzeit entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen sieben Geschäftsjahre abgezinst.

Den für Pensionszusagen gebildeten Pensionsrückstellungen liegen versicherungsmathematische Berechnungen nach der Teilwertmethode unter Verwendung der Richttafeln 2005G von Prof. Dr. Klaus Heubeck mit einem Marktzinssatz von 3,71 % für eine pauschale Restlaufzeit von 10 Jahren zugrunde. Berücksichtigt wurde eine Rentendynamik von 1 %.

Die Zinsaufwendungen der Verpflichtung sowie Erfolgsauswirkungen aus einer Änderung des Abzinsungssatzes und aus Zeitwertänderungen des Deckungsvermögens werden in den Finanzierungsaufwendungen verrechnet ausgewiesen.

Bei der Bewertung der Altersteilzeitverpflichtungen wurden die Regelungen der IDW Stellungnahme zur Rechnungslegung: Handelsrechtliche Bilanzierung von Verpflichtungen aus Altersteilzeitregelungen (IDW RS HFA 3) vom 19. Juni 2013 zugrunde gelegt. Hierbei wurden Gehaltstrends von 2 % berücksichtigt.

Die sonstigen Rückstellungen wurden für alle weiteren ungewissen Verbindlichkeiten gebildet.

Die Verbindlichkeiten sind zum Erfüllungsbetrag passiviert.

III. Angaben zu Posten der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung

Das Anlagevermögen ist in Anlage 1 dargestellt.

Sämtliche ausgewiesenen Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände haben eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr.

Die **Pensionsrückstellungen** enthalten einen Erfüllungsbetrag in Höhe von € 513.048,00 sowie den beizulegenden Zeitwert des Anspruchs aus verpfändeten Rückdeckungsversicherungen in Höhe von € 434.632,83. Durch das Gebot der Saldierung von verpfändeten Rückdeckungsversicherungen mit der Pensionsrückstellung gemäß § 246 Abs. 2 HGB werden die Rückstellungen für Pensionen mit einem Saldo in Höhe von € 78.415,17 ausgewiesen. Der Unterschiedsbetrag aus der Bewertung zwischen dem Ansatz des Siebenjahreszinssatzes und dem Ansatz des Zehnjahreszinssatzes beträgt € 69.972,00. Dieser Betrag ist ausschüttungsgesperrt.

In den Zinsen und ähnlichen Aufwendungen sind € 183,00 für Nachzahlung Gewerbe- und Körperschaftsteuer, € 2.679,14 für Abzinsung von Rückstellungen zur Aufbewahrung von Geschäftsunterlagen und Rückstellungen für Altersteilzeit sowie € 18.397,00 für Zinsen aus Pensionsrückstellungen enthalten.

Die **sonstigen Rückstellungen** entwickelten sich wie folgt:

	01.01.17 €	Verbrauch €	Auflösung €	Zugang €	31.12.17 €
Rückstellungen für Personal	245.195,72	148.163,32	2.560,81	127.583,21	222.054,80
Aufbewahrg. von Geschäftsunterlagen	44.633,80	0,00	0,00	884,36	45.518,16
Abschluss- u. Prüfungskosten	29.269,61	17.232,00	0,00	18.083,27	30.120,88
ausstehende Rechnungen	37.724,64	15.571,42	11.593,22	50.813,39	61.373,39
Gesamt:	356.823,77	180.966,74	14.154,03	197.364,23	359.067,23

Die Verbindlichkeiten haben eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr.

In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind € 6.535,70 und in den sonstigen betrieblichen Aufwendungen € 14.618,94 als aperiodische Beträge enthalten.

IV. Sonstige Pflichtangaben

Kapitalbeteiligungen:

Firmenname	Anteilshöhe	Ergebnis Geschäftsjahr 2016	Eigenkapital am 31.12.2016
TVD Versicherungsmakler für die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft GmbH, Erfurt	30,00 %	€ 482.469,68	€ 585.606,55
Domus Consult Wirtschaftsberatungsgesellschaft mbH, Potsdam	16,67 %	€ 42.970,59	€ 493.672,24
TdW südwest Treuhandgesellschaft für die Süddeutsche Wohnungswirtschaft mbH, Frankfurt	3,00 %	€ 36.638,19	€ 1.833.174,93

Sonstige finanzielle Verpflichtungen gemäß § 285 Nr. 3 HGB

Aus Miet- und Leasingverträgen erwachsen hier jährliche Belastungen von rd. T€ 203. Diese haben eine Laufzeit von 1 bis 5 Jahren. Diesen Kosten stehen jährliche Mieteinnahmen in Höhe von T€ 38 gegenüber.

Durchschnittliche Anzahl der für den Verband Tätigen im Geschäftsjahr

Neben zwei, zeitweise drei Vorständen waren in 2017 durchschnittlich 32 Angestellte für den Verband tätig.

Namen der Mitglieder des Vorstandes und des Aufsichtsrates (Verbandsrat)

Während des abgelaufenen Geschäftsjahres gehörten die folgenden Personen dem Vorstand an:

Constanze Victor, Diplom-Mathematikerin (bis 31.05.2017)

Reinhard Guhr (ab 01.06.2017)

Frank Emrich (ab 01.12.2017)

Jürgen Elfrich, Wirtschaftsprüfer, Steuerberater

Die Schutzklausel des § 286 Abs. 4 HGB ist bezüglich der Angaben der Bezüge des Vorstandes nach § 285 Nr. 9 Buchstabe a und b HGB im Anhang zu Recht in Anspruch genommen worden.

Dem Verbandsrat gehören folgende Personen an:

Friedrich Hermann (Vorsitzender)	Geschäftsführer - Kommunale Wohnungsgesellschaft mbH Erfurt
Frank Brösicke (Stellvertreter)	Vorsitzender des Vorstandes - AWG Wohnungsbaugenossenschaft „Rennsteig“ eG, Suhl
Ines Hartung (Stellvertreterin)	Vorstand - Allgemeine Wohnungsbaugenossenschaft "Eisenach" eG
Jens Adloff	Geschäftsführer - RUWO Rudolstädter Wohnungsverwaltungs- und Baugesellschaft mbH
Stefan Albe	Vorstand - AWG Kyffhäuser Wohnungsbaugenossenschaft eG, Artern
Petra Brunke	Vorstand - Wohnungsbau-Genossenschaft "Erfurt" eG
Christian Büttner	Vorstandsvorsitzender - Wohnungsbaugenossenschaft Einheit eG, Erfurt
Udo Carstens	Geschäftsführer - Weimarer Wohnstätte GmbH Wohnungsgesellschaft, Weimar
Frank Heim	Vorstand - Vereinigte Wohnungsbaugenossenschaft eG, Sonneberg
Manfred Klaus	Vorstand - Gemeinnützige Wohnungsbaugenossenschaft in Worbis eG
Uwe Klinger	Vorstandsvorsitzender - Wohnungsbaugenossenschaft „Glück Auf“ Gera eG
Frank Richter	Vorstandsvorsitzender - Wohnungsbaugenossenschaft Sömmerda/Thüringen eG
Martina Schramm	Geschäftsführerin - GWB „Elstertal“ Geraer Wohnungsbaugesellschaft mbH
Eckhard Wehmeier	Geschäftsführer – „Wippertal“ Wohnungsbau- und Grundstücksgesellschaft mbH Sondershausen
Cordula Wiegand	Geschäftsführerin - Wohnungsbau- und Verwaltungsgesellschaft Saalfeld/Saale mbH
Silke Wuttke	Sprecherin des Vorstandes – Wohnungsbaugenossenschaft Zukunft eG, Erfurt

Der Verbandsrat erhielt im Geschäftsjahr 2017 eine Vergütung von € 4.720,00.

Gesamthonorar des Abschlussprüfers

Als Honorar des Abschlussprüfers werden ausschließlich Abschlussprüfungsleistungen in Höhe von € 6.500,00 (netto) ausgewiesen.

Nachtragsbericht

Herr Guhr ist zum 31.01.2018 aus dem Verband ausgeschieden und Herr Emrich ist mit Wirkung zum 01.02.2018 als Verbandsdirektor bestellt.

Im Übrigen sind keine Vorgänge von besonderer Bedeutung nach Schluss des Geschäftsjahres eingetreten.

Vorschlag zur Ergebnisverwendung

Der Jahresüberschuss 2017 des vtw von insgesamt € 53.549,75 ergibt sich aus dem Bereich Interessenvertretung i.H. v. € 44.768,04 sowie dem Bereich Prüfung und Beratung i.H. v. € 8.781,71. Der Fehlbetrag aus wirtschaftlichem Geschäftsbetrieb des Bereiches Interessenvertretung i.H. v. € 7.588,50 abzüglich des Überschusses aus dem Bereich Prüfung und Beratung i.H.v. € 8.781,71 wird mit einem Betrag von 1.193,21 der Rücklage aus wirtschaftlichem Geschäftsbetrieb zugeführt.

Damit entwickelt sich die Rücklage aus wirtschaftlichem Geschäftsbetrieb wie folgt:

Stand 31.12.2016	€	2.322.559,28
Zuführung Gewinn aus wirtschaftlichem Geschäftsbetrieb	€	<u>1.193,21</u>
Saldo nach Gewinnverwendung 2017	€	<u>2.323.752,49</u>

Der verbleibende Jahresüberschuss des vtw i.H.v. € 52.356,54 (Jahresüberschuss gesamt i.H.v. € 53.549,75 abzgl. Gewinn wirtschaftlicher Geschäftsbetrieb i.H.v. € 1.193,21) werden auf neue Rechnung vorgetragen. Damit erhöht sich der Gewinnvortrag auf 162.516,52 €.

Die **Gewinnrücklagen des vtw** setzen sich zum 31.12.2017 wie folgt zusammen:

Rücklage aus wirtschaftlichem Geschäftsbetrieb (vor Gewinnverwendung)	€	2.322.559,28
Rücklage Strukturentwicklungsreserve	€	1.250.000,00
Andere Gewinnrücklagen	€	745.000,00
Summe	€	<u>4.317.559,28</u>

Erfurt, den 28.02.2018


Frank Emrich
Vorstand
Verbandsdirektor


Jürgen Elfrich (WP, StB)
Vorstand
Prüfungsdirektor

ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS IM GESCHÄFTSJAHR 2017

	ANSCHAFFUNGS- UND HERSTELLUNGSKOSTEN					AUFGELAUFENE ABSCHREIBUNGEN					BUCHWERTE	
	01. Jan. 2017 €	Zugänge €	Abschüsse €	31. Dez. 2017 €	01. Jan. 2017 €	Zuführungen €	Auflösungen €	31. Dez. 2017 €	31. Dez. 2016 €	31. Dez. 2017 €	31. Dez. 2016 €	
I. Immaterielle Vermögensgegenstände												
Software	51.437,72	6.205,00	13.171,85	44.470,87	51.431,72	1.034,00	13.170,85	39.294,87	5.176,00	6,00		
Lizenzen an gewerbli. Schutzrechten	50.919,75	3.445,23	0,00	54.364,98	11.316,75	17.834,23	0,00	29.150,98	25.214,00	39.603,00		
geleistete Anzahlungen	0,00	12.837,30	0,00	12.837,30	0,00	0,00	0,00	0,00	12.837,30	0,00		
	<u>102.357,47</u>	<u>22.487,53</u>	<u>13.171,85</u>	<u>111.673,15</u>	<u>62.748,47</u>	<u>18.868,23</u>	<u>13.170,85</u>	<u>68.445,85</u>	<u>43.227,30</u>	<u>39.609,00</u>		
II. Sachanlagevermögen												
Betriebs- und Geschäftsausstattung	710.808,45	136.343,98	332.180,87	516.971,56	579.132,45	58.993,98	332.090,87	306.035,56	210.936,00	131.676,00		
III. Finanzanlagen												
Beteiligungen	687.790,24	0,00	0,00	687.790,24	0,00	0,00	0,00	0,00	687.790,24	687.790,24		
Wertpapiere des Anlagevermögens	100.000,00	0,00	0,00	100.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	100.000,00	100.000,00		
	<u>787.790,24</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>787.790,24</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>787.790,24</u>	<u>787.790,24</u>		
	<u>1.600.956,16</u>	<u>160.831,51</u>	<u>345.352,72</u>	<u>1.416.434,95</u>	<u>641.880,92</u>	<u>77.862,21</u>	<u>345.261,72</u>	<u>374.481,41</u>	<u>1.041.953,54</u>	<u>959.075,24</u>		