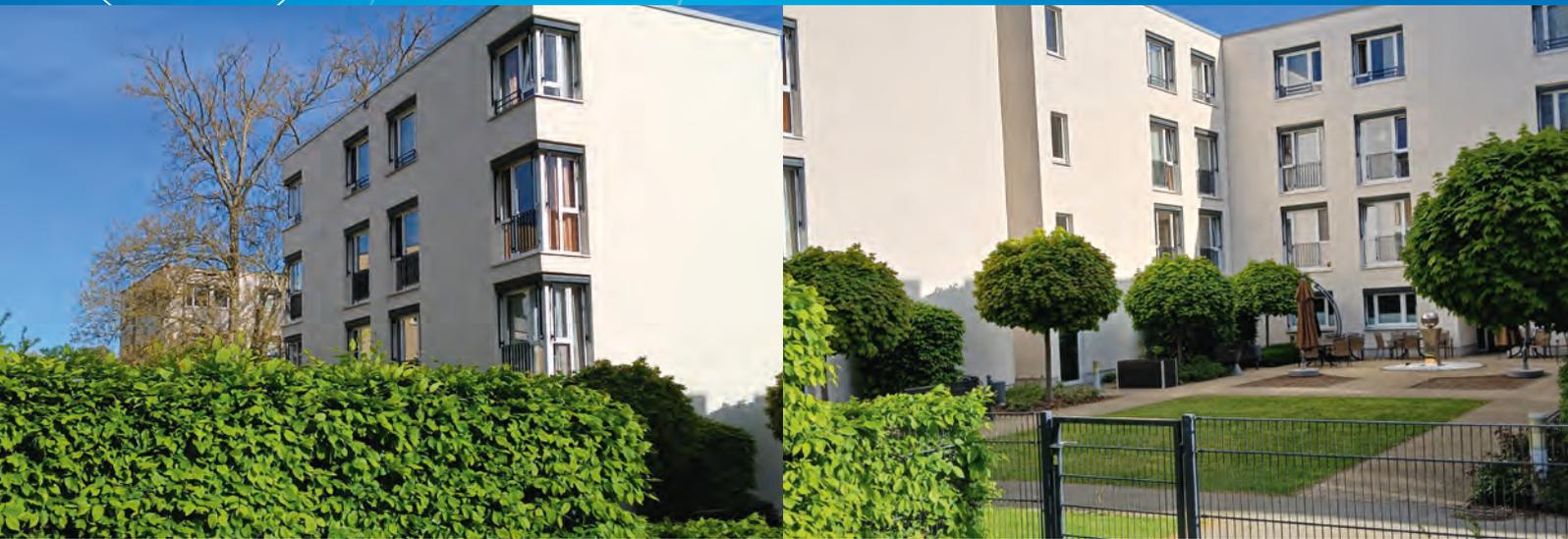


GESCHÄFTSBERICHT
2023



GESCHÄFTSBERICHT 2023

INHALTSVERZEICHNIS	SEITE
Tagesordnung der ordentlichen Vertreterversammlung	3
Organe der co op Minden-Stadthagen eG	4
Bericht des Vorstandes	5 – 6
Bericht des Aufsichtsrates	7
Bilanz zum 31.12.2023	8 – 9
Gewinn- und Verlustrechnung 2023	10
Anhang 2023	11 – 13
Entwicklung des Anlagevermögens	14 – 15



TAGESORDNUNG DER ORDENTLICHEN VERTRETERVERSAMMLUNG DER CO OP MINDEN-STADTHAGEN EG AM 18. JUNI 2024

1. Eröffnung und Begrüßung
2. Verlesen des Protokolls der ordentlichen Vertreterversammlung vom 20.06.2023
3. Bericht über das Geschäftsjahr 2023
 - 3.1. des Vorstandes
 - 3.2. des Aufsichtsrates
4. Aussprache zu Punkt 3
5. Beschlussfassung über die Verwendung des Jahresüberschusses und die Ausschüttung einer Dividende auf den Geschäftsanteil (gem. § 21 Abs. 1 Ziff. 3 in Verbindung mit § 47 Abs. 1 der Satzung)
6. Entlastungen
 - 6.1 Entlastung des Vorstandes gem. § 21 Abs. 1 Ziff. 2 der Satzung
 - 6.2 Entlastung des Aufsichtsrates gem. § 21 Abs. 1 Ziff. 2 der Satzung
7. Satzungsänderungen
8. Wahlen zum Aufsichtsrat
9. Verschiedenes

CO OP MINDEN-STADTHAGEN EG

VERTRETERVERSAMMLUNG

59 Vertreter repräsentieren 2.999 Mitglieder

AUFSICHTSRAT



Heinz Külb
Obernkirchen
Vorsitzender



Reiner Beimfohr
Minden
stellv. Vorsitzender



Wolfgang von Strotha
Porta Westfalica

VORSTAND



Henning Bommelmann
Rahden
hauptamtlich



Reinhard Kastning
Bückeburg
nebenamtlich

BERICHT DES VORSTANDES ÜBER DAS GESCHÄFTSJAHR 2023

Die co op Minden-Stadthagen eG mit ihren drei Tochtergesellschaften vermietet und verwaltet schwerpunktmäßig gewerbliche Immobilien in den Kreisen Minden-Lübbecke und Schaumburg. Zudem werden Photovoltaikanlagen betrieben. Die Basis der Genossenschaft bilden die knapp 3.000 Mitglieder.

Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt 2023 ist gegenüber dem Vorjahr um 0,3 % gesunken, die gesamtwirtschaftliche Entwicklung in Deutschland kam damit ins Stocken. Ursächlich für diese Entwicklung sind die nach wie vor hohen Preise in Verbindung mit steigenden Zinsen und einer geringen Nachfrage. In den einzelnen Wirtschaftsbereichen verlief die Entwicklung durchaus unterschiedlich. Während im produzierenden Gewerbe (ohne Baugewerbe) ein Rückgang von 2,0 % zu verzeichnen war, konnten die meisten Dienstleistungsbereiche ihre Aktivitäten ausbauen. Das Baugewerbe konnte trotz der schwierigen Rahmenbedingungen mit weiter hohen Baukosten, Fachkräftemangel und schlechten Finanzierungsbedingungen insgesamt noch ein leichtes Plus von 0,2 % erwirtschaften. Die Bauinvestitionen entwickelten sich vor allem im Wohnungsbau rückläufig und sanken um 2,1 %, gebremst wurde der Rückgang lediglich durch eine starke Nachfrage nach energetischen Sanierungen.

Die durchschnittliche Zahl der Erwerbstätigen erreichte in 2023 mit 45,9 Millionen Beschäftigten einen neuen Höchststand. Dies entsprach einem Zuwachs von 0,7 %. Zusätzliche Stellen wurden – wie in den Vorjahren – fast ausschließlich im Dienstleistungsbereich geschaffen.

Die Verbraucherpreise haben sich im Jahresdurchschnitt 2023 um 5,9 % erhöht. Die Inflationsrate liegt damit wieder unter dem historischen Höchststand aus dem Vorjahr, wenn auch weiterhin auf hohem Niveau. Wie im Vorjahr wurde die Teuerung in allen Wirtschaftsstufen von den Auswirkungen der Kriegs- und Krisensituation geprägt. Insbesondere die Nahrungsmittelpreise sind im Jahresdurchschnitt 2023 stark gestiegen. Während die Entwicklung in 2022 besonders durch die Energiepreisentwicklung getrieben wurde, zeigte sich im Jahresverlauf 2023 eine deutliche Entspannung der Preisentwicklung.

Die Europäische Zentralbank setzte ihre Zinspolitik fort. Bis September 2023 wurde der maßgebliche Leitzins bis auf 4,50 % erhöht. Trotz erster Entspannungen in der Preisentwicklung im letzten Quartal 2023, die sich auch in 2024 fortgesetzt haben, wurde der Zinssatz noch nicht wieder gesenkt. Eine Senkung wird ab Mitte 2024 erwartet.

Unsere Genossenschaft mit ihren Tochtergesellschaften hat sich 2023 auch in diesem Umfeld zufriedenstellend entwickelt.

In 2023 konnte die Genossenschaft 64 neue Mitglieder begrüßen. Zum 31.12. beträgt die Anzahl der Genossenschaftsmitglieder nunmehr 2.999.

Nach dem leichten Verlust im Vorjahr konnte die co op aktiv GmbH in 2023 wieder einen Überschuss von 278 TEUR an die Genossenschaft abführen. Im Jahresergebnis sind rund 150 TEUR an Instandhaltungskosten für die Seniorenresidenz am Simeonsplatz enthalten.

Die co op aktiv zwei GmbH konnte für das Geschäftsjahr 2023 108 TEUR an die Genossenschaft abführen. Auch die co op aktiv zwei GmbH hat rund 100 TEUR für Instandhaltungsmaßnahmen an ihren Immobilien aufgewendet, insbesondere wurde der Außenputz der Stadtambulanz erneuert.

Nach dem investitionsbedingten Jahresfehlbetrag im Vorjahr konnte die co op Minden-Stadthagen Energie GmbH zum 31.12.2023 einen Jahresüberschuss in Höhe von 3 TEUR erwirtschaften.

Der Jahresüberschuss der Genossenschaft in Höhe von 229 TEUR erlaubt auch für das Geschäftsjahr 2023 die Ausschüttung einer 7%igen Dividende.

Neben den Instandhaltungs- und Renovierungsmaßnahmen an den bestehenden Immobilien war die Weiterentwicklung des Projekts in Minden-Häverstädt wesentlicher Schwerpunkt der Vorstandstätigkeit in 2023. Aufgrund der aktuellen Rahmenbedingungen erscheint eine Umsetzung nur im Rahmen der öffentlichen Wohnraumförderung des Landes Nordrhein-Westfalen möglich. Nach intensiven Vorprüfungen und Gesprächen wurde ein entsprechender Antrag in 2024 gestellt. Bei einem positiven Bescheid soll mit der Umsetzung noch in der zweiten Jahreshälfte begonnen werden.

Für die Zukunft sehen wir die Genossenschaft weiterhin gut aufgestellt, die Erträge aus den Immobilien werden auch in den nächsten Jahren die Ausschüttung einer Dividende ermöglichen.

Wir danken den Mitgliedern des Aufsichtsrates für die gute Zusammenarbeit. Entscheidungen, die der Zustimmung von Vorstand und Aufsichtsrat bedurften, wurden stets einvernehmlich getroffen. Unser Dank gilt auch den Mitgliedervertretern unserer Genossenschaft für ihr ehrenamtliches Engagement.

Minden, im April 2024

Der Vorstand

Henning Bommelmann

Reinhard Kastning

BERICHT DES AUFSICHTSRATES FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2023

Im Geschäftsjahr 2023 traf sich der Aufsichtsrat zu 2 Sitzungen, sowie zu 6 gemeinsamen Sitzungen mit dem Vorstand.

In den gemeinsamen Sitzungen wurde der Aufsichtsrat umfassend über die Entwicklung der Genossenschaft vom Vorstand informiert. Der Vorstand berichtete schriftlich und mündlich über Angelegenheiten, die nach Gesetz und Satzung der Mitwirkung des Aufsichtsrates bedürfen. Erforderliche Entscheidungen wurden nach ausführlicher Diskussion stets einvernehmlich getroffen.

Der Kosten- und Ertragsplan für das Jahr 2023 wurde in der gemeinsamen Sitzung am 18.04.2023 vom Vorstand vorgelegt. Die Planungen wurden ausführlich erläutert und einvernehmlich verabschiedet.

Der Aufsichtsrat hat sich den vom Vorstand aufgestellten Jahresabschluss zum 31.12.2023 mit einer Bilanzsumme von 9.665.883,40 EUR und einem Jahresüberschuss in Höhe von 228.725,09 EUR ausführlich erläutern lassen.

Der Vorstand schlägt vor, den Jahresüberschuss wie folgt zu verwenden:

Zahlung einer Dividende in Höhe von 7% (gem. § 47 der Satzung):	131.887,00 EUR
Zuweisung zu den anderen Ergebnisrücklagen	96.838,09 EUR
	<hr/>
	228.725,09 EUR

Der Aufsichtsrat billigt den Jahresabschluss zum 31.12.2023 und stimmt dem Vorschlag des Vorstandes zur Ergebnisverwendung zu.

Der Aufsichtsrat schlägt der Vertreterversammlung vor, den Abschluss in der vorgelegten Form zu genehmigen und die erforderlichen Beschlüsse zu fassen.

Für die vertrauensvolle Zusammenarbeit spricht der Aufsichtsrat dem Vorstand seinen Dank aus.

Heinz Külb

Aufsichtsratsvorsitzender

AKTIVSEITE

BILANZ ZUM 31.12.2023

	Geschäftsjahr EURO	EURO	Vorjahr EURO
A. Anlagevermögen			
I. Sachanlagen			
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	2.347.234,10		2.455.123,10
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	143.721,00	2.490.955,10	158.358,00
II. Finanzanlagen			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	6.625.000,00		2.625.000,00
2. Beteiligungen	0,00		1.100,00
3. Geschäftsguthaben bei Genossenschaften	1.822,09	6.626.822,09	1.800,00
Anlagevermögen insgesamt		9.117.777,19	5.241.381,10
B. Umlaufvermögen			
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	0,00		930,34
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	532.848,20		4.518.134,25
3. Sonstige Vermögensgegenstände	894,51	533.742,71	541,70
II. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks		14.363,50	14.061,48
SUMME DER AKTIVSEITE		9.665.883,40	9.775.048,87

PASSIVSEITE

	EURO	Geschäftsjahr EURO	EURO	Vorjahr EURO
A. Eigenkapital				
I. Geschäftsguthaben				
1. der verbleibenden Mitglieder		1.900.730,00		1.914.380,00
2. der ausscheidenden Mitglieder		9.650,00	1.910.380,00	13.840,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile	0,00			(1.990,00)
II. Ergebnisrücklagen				
1. Gesetzliche Rücklage		2.000.000,00		2.000.000,00
davon aus Bilanzgewinn Vj. eingestellt	0,00			(441.044,25)
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt	0,00			(60.390,03)
2. Andere Ergebnisrücklagen		2.609.778,03	4.609.778,03	2.573.822,35
davon aus Bilanzgewinn Vj. eingestellt	35.955,68			(0,00)
III. Bilanzgewinn				
1. Gewinnvortrag / Verlustvortrag		0,00		441.044,25
2. Jahresüberschuss		228.725,09		227.109,21
3. Vorwegzuweisungen zu den Rücklagen		0,00	228.725,09	-501.434,28
Eigenkapital insgesamt			6.748.883,12	6.668.761,53
B. Rückstellungen				
1. Rückstellungen für Pensionen		416.025,00		397.087,00
2. Steuerrückstellungen		70.700,00		26.400,00
3. Sonstige Rückstellungen		20.300,00	507.025,00	29.100,00
C. Verbindlichkeiten				
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		2.239.440,41		2.468.118,37
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		9.415,35		6.871,20
3. Sonstige Verbindlichkeiten		161.119,52	2.409.975,28	178.710,77
davon aus Steuern	8.500,73			(7.690,37)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit	749,87			(286,46)
SUMME DER PASSIVSEITE			9.665.883,40	9.775.048,87

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DIE ZEIT VOM 01.01.23 BIS 31.12.23

	EURO	Geschäftsjahr EURO	EURO	Vorjahr EURO
1. Umsatzerlöse		367.835,38		360.641,39
2. Sonstige betriebliche Erträge		129.212,16		226.710,96
Rohergebnis			497.047,54	587.352,35
3. Personalaufwand				
a) Löhne und Gehälter		167.633,75		158.322,41
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung davon für Altersversorgung	82.423,29	118.030,59	285.664,34	135.315,84 (103.250,69)
4. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		162.047,30		161.907,00
5. Sonstige betriebliche Aufwendungen		152.811,42	314.858,72	122.968,12
Zwischensumme (1.– 5.)			-103.475,52	8.838,98
6. Erträge aus Beteiligungen und Geschäftsguthaben davon aus verbundenen Unternehmen	0,00	72,00		937,00 (0,00)
7. Erträge aus Gewinngemeinschaften, Gewinnabführungs- oder Teilgewinnabführungsverträgen davon aus verbundenen Unternehmen	386.257,07	386.257,07		202.082,24 (202.082,24)
8. Aufwendungen aus Gewinngemeinschaften, Gewinnabführungs- oder Teilgewinnabführungsverträgen davon aus verbundenen Unternehmen	0,00	0,00		37.131,87 (37.131,87)
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge davon aus verbundenen Unternehmen davon aus der Abzinsung	126.006,99 0,00	126.006,99		130.855,87 (130.855,87) 0,00
Zwischensumme (6.– 9.)		512.336,06		296.743,24
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon an verbundene Unternehmen davon aus der Aufzinsung	0,00 6.980,00	97.117,63	415.218,43	40.123,94 (0,00) (10.684,00)
11. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		71.198,74		26.400,00
12. Ergebnis nach Steuern			240.544,17	239.058,28
13. Sonstige Steuern			11.819,08	11.949,07
14. Jahresüberschuss			228.725,09	227.109,21

ANHANG 2023

FIRMA:	co op Minden-Stadthagen eG
SITZ:	Auf der Brede 21a, 32423 Minden
REGISTERGERICHT:	Amtsgericht Bad Oeynhausen
GENR-NR.:	Genossenschaftsregister 117

ALLGEMEINE ANGABEN ZUM JAHRESABSCHLUSS

Die Bilanzgliederung entspricht dem Schema der §§ 266 und 337 HGB für Genossenschaften. Die Gewinn- und Verlustrechnung wird nach dem Gesamtkostenverfahren (§ 275 Abs. 2 HGB) aufgestellt. Die Genossenschaft ist eine Kleinstgenossenschaft im Sinne des § 267a Abs. 1 HGB. Bei der freiwilligen Aufstellung des Anhangs wird von den größenabhängigen Erleichterungen des § 288 HGB Gebrauch gemacht.

Weitere Einzelangaben sind – soweit erforderlich – bei der Erläuterung der betreffenden Abschlussposten gemacht worden.

ANGABEN ZU DEN BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

Die Aktiva wurden zu Anschaffungskosten, bei den immateriellen Vermögensgegenständen des Anlagevermögens und der Sachanlagen vermindert um planmäßige, der voraussichtlichen Nutzungsdauer entsprechenden Abschreibungen angesetzt. Die Abschreibungen erfolgten nach der linearen und der degressiven Methode. Soweit erforderlich wurden Abschreibungen auf den beizulegenden Wert vorgenommen.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände wurden zum Nennwert unter Abzug gebotener Wertberichtigungen bilanziert.

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

Die Pensionsrückstellungen wurden nach der PUC-Methode zum Rechnungszinssatz von 1,83 % (Pauschalregelung von § 253 Abs. 2 Satz 2 HGB, Richttafeln 2018 G, Rententrend 2,4 %) bilanziert. Aus der Aufzinsung der Pensionsrückstellungen ergibt sich ein Zinsaufwand in Höhe von TEUR 7,0. Der Unterschiedsbetrag aus der Bewertung der Pensionsrückstellung mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der letzten zehn und sieben Jahre beträgt TEUR 1,8; er unterliegt der Ausschüttungssperre.

Die sonstigen Rückstellungen wurden in Höhe ihrer Erfüllungsbeträge gebildet.

Verbindlichkeiten wurden zu ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände haben eine Restlaufzeit von weniger als einem Jahr. Die ausgewiesenen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind vollständig durch Grundschulden gesichert. Innerhalb eines Jahres sind TEUR 144 zu tilgen, TEUR 2.095 haben eine Restlaufzeit von mehr als einem Jahr. Der Anteil mit einer Restlaufzeit von mehr als fünf Jahren beträgt TEUR 1.446.

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sind innerhalb eines Jahres fällig. Von den sonstigen Verbindlichkeiten haben TEUR 76 eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr und TEUR 85 eine Restlaufzeit von mehr als einem Jahr. Für die Verbindlichkeiten des verbundenen Unternehmens co op aktiv zwei GmbH hat die Genossenschaft eine Bürgschaft über TEUR 200,0 übernommen.

Die Genossenschaft ist Trägerin der „Unterstützungseinrichtung der co op Minden-Stadthagen e.V.“ Das Kassenvermögen beträgt zum 31.12.2023 TEUR 123. Dem Kassenvermögen wurden im Geschäftsjahr 2023 TEUR 12 zugeführt. Das Vermögen der Unterstützungseinrichtung steht der Genossenschaft als Darlehen zur Verfügung und wird mit 6 % p.a. verzinst.

Nach dem versicherungsmathematischen Gutachten ergibt sich unter Anwendung der PUC-Methode mit einem Rechnungszins von 1,83 % und einem Rententrend von 2,0 % unter Verwendung der Richttafeln 2018 G ein Erfüllungsbetrag in Höhe von TEUR 650. Hieraus resultiert eine Unterdeckung von TEUR 528.

ANGABEN ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Die Position „Sonstige betriebliche Erträge“ enthält in Höhe von TEUR 109 Buchgewinne aus Anlagenabgängen. Im Vorjahr entfielen TEUR 208 auf die Auflösung von Rückstellungen.

SONSTIGE ANGABEN

MITARBEITER

Im Geschäftsjahr 2023 wurde eine Teilzeit-Arbeitnehmerin beschäftigt.

MITGLIEDERENTWICKLUNG

	Zahl der Mitglieder	Anzahl der Geschäftsanteile
01.01.2023	2.997	191.637
Zugänge	64	2.764
Abgänge	62	4.328
31.12.2023	2.999	190.073

Die Höhe eines Geschäftsanteils beträgt EUR 10,00. Eine Nachschusspflicht ist gem. § 42 der Satzung ausgeschlossen. Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um EUR 13.650,00 vermindert.

NAME UND ANSCHRIFT DES ZUSTÄNDIGEN PRÜFUNGSVERBANDES

Genoverband e.V., Ludwig-Erhard-Allee 20, 40227 Düsseldorf

ZUSAMMENSETZUNG DER ORGANE

AUFSICHTSRAT

Heinz Külb	(Vorsitzender)
Reiner Beimfohr	(stellv. Vorsitzender)
Wolfgang von Strotha	

VORSTAND

Henning Bommelmann
Reinhard Kastning

Forderungen gegen Mitglieder des Vorstandes bzw. des Aufsichtsrates bestanden wie im Vorjahr nicht.

Minden, 19.03.2024

co op Minden-Stadthagen eingetragene Genossenschaft

Der Vorstand

Henning Bommelmann

Reinhard Kastning

ANLAGENGITTER

	ANSCHAFFUNGSKOSTEN			
	Stand am 1.1.2023 EURO	Zugänge EURO	Abgänge	Stand am 31.12.2023 EURO
I. Immaterielle Vermögensgegenstände				
1. Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	13.471,87	0,00	0,00	13.471,87
	13.471,87	0,00	0,00	13.471,87
II. Sachanlagen				
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten	3.889.292,50	39.127,26	0,00	3.928.419,76
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	976.248,50	1.996,04	28.853,15	949.391,39
	4.865.541,00	41.123,30	28.853,15	4.877.811,15
III. Finanzanlagen				
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	2.625.000,00	4.000.000,00	0,00	6.625.000,00
2. Beteiligungen	1.100,00	0,00	1.100,00	0,00
3. Anteile an Genossenschaften	1.800,00	22,09	0,00	1.822,09
	2.627.900,00	4.000.022,09	1.100,00	6.626.822,09
	7.506.912,87	4.041.145,39	29.953,15	11.518.105,11

ABSCHREIBUNGEN			BUCHWERTE		
Stand am 1.1.2023 EURO	Zugänge EURO	Abgänge EURO	Stand am 31.12.2023 EURO	Stand 31.12.2023 EURO	Stand 31.12.2022 EURO
13.471,87	0,00	0,00	13.471,87	0,00	0,00
13.471,87	0,00	0,00	13.471,87	0,00	0,00
1.434.169,40	147.016,26	0,00	1.581.185,66	2.347.234,10	2.455.123,10
817.890,50	15.031,04	27.251,15	805.670,39	143.721,00	158.358,00
2.252.059,90	162.047,30	27.251,15	2.386.856,05	2.490.955,10	2.613.481,10
0,00	0,00	0,00	0,00	6.625.000,00	2.625.000,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.100,00
0,00	0,00	0,00	0,00	1.822,09	1.800,00
0,00	0,00	0,00	0,00	6.626.822,09	2.627.900,00
2.265.531,77	162.047,30	27.251,15	2.400.327,92	9.117.777,19	5.241.381,10



co op Minden-Stadthagen eG | Auf der Brede 21a
32423 Minden | www.coop-forum.de