Anhang des Jahresabschlusses 2019

A. Allgemeine Angaben

Die Wohnungsgenossenschaft „Einheit" Brandenburg an der Havel eG hat Ihren Sitz in 14776 Brandenburg an der Havel, Eichamtstraße 3 und ist eingetragen in das Genossenschaftsregister beim Amtsgericht Potsdam Reg.Nr. GnR 157 P

Der Abschluss für das Geschäftsjahr 2019 ist nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches, des Genossenschaftsgesetzes, der Satzung sowie des DM – Bilanzgesetzes aufgestellt.
Die Gliederung der Bilanz sowie der Gewinn- und Verlustrechnung erfolgte entsprechend der Verordnung über Formblätter in der Fassung vom 17.07.2015. Grundlegende Veränderungen ergaben sich nicht.

B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die **Immateriellen Vermögensgegenstände** wurden zu den Anschaffungskosten bewertet und über eine Nutzungsdauer von 5 Jahren linear abgeschrieben. Die Abschreibungen wurden im Anschaffungsjahr zeitanteilig vorgenommen.

Das **Sachanlagevermögen** wurde zu Anschaffungs- und Herstellungskosten angesetzt. Es wurde um die planmäßig lineare Abschreibung entsprechend der voraussichtlichen Nutzungsdauer vermindert. Dabei wurde entsprechend den Festlegungen und AfA – Tabellen vorgegangen. Die Höhe der Abschreibung liegt bei 2% bzw. 2,5% und richtet sich je nach Baualter. Stichtag ist der 31.12. 1924.
Bei nachträglich errichteten Stellplatzanlagen wurde eine Abschreibung von 10% vorgenommen.
Fremdkapitalzinsen wurden in den aktivierten Herstellungskosten nicht einbezogen.
Die Abschreibung der Garagen richtet sich nach der zum 01.Juli 1990 ermittelten Restnutzungsdauer. Bei allen nach 1990 erworbenen bzw. neu errichteten Garagen wird die Abschreibung auf eine Nutzungsdauer von 30 Jahren berechnet.

Die Nutzungsdauer der **Betriebs- und Geschäftsausstattung** liegt zwischen 3 und 10 Jahren. Dabei wurde für Wirtschaftsgüter die im Anschaffungswert zwischen 150,00 € und 1.000,00 € liegen ein Pool gebildet, der linear über einen Zeitraum von 5 Jahren abgeschrieben wird. Wirtschaftsgüter unter 150,00 € werden im Jahr der Anschaffung voll abgeschrieben.

Forderungen wurden zum Nennwert ausgewiesen.

Die Bewertung der **Rückstellungen** erfolgte in Höhe des notwendigen Erfüllungsbetrages nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung.
Die sonstigen Rückstellungen berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewisse Verbindlichkeiten.

Verbindlichkeiten sind mit dem Erfüllungsbetrag angesetzt.

C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

I. Bilanz

1. Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs/ Herstellungs kosten zum 01.01. EUR	Zugänge des Geschäftsjahres EUR	Abgänge des Geschäftsjahres EUR	Umbu-chungen des Ge-schäfts-jahres EUR	Zuschrei-bungen des Geschäfts-jahres EUR	Anschaffungs/ Herstellungs-Kosten zum 31.12. EUR	Kumulierte Abschreibun-gen zum 01.01. EUR	Abschreibungen des Geschäftsjahres EUR	Änderungen der Abschreibungen im Zusammenhang mit			Kumulierte Abschreibun-gen zum 31.12. EUR	Buchwert am 31..12. EUR	Buchwert am 31.12. (Vorjahr) EUR
									Zugängen/ Zuschrei-bungen EUR	Abgängen EUR	Umbu-chungen EUR			
Immaterielle Vermögensgegen-stände	**20.940,61**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**20.940,61**	**20.730,23**	**171,71**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**20.901,94**	**38,67**	**210,38**
Sachanlagen Grundstücke und Grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbau-ten	22.248.230,73	282.132,05	0,00	0,00	0,00	22.530.362,78	6.288.992,62	372.378,54	0,00	0,00	0,00	6.661.371,16	15.868.991,62	15.959.238,11
Grundstücke und Grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	87.815,96	0,00	0,00	0,00	0,00	87.815,96	12.143,36	15,00	0,00	0,00	0,00	12.158,36	75.657,60	75.672,60
Grundstücke und Grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	164.383,12	41.261,55	0,00	0,00	0,00	205.644,67	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	205.644,67	164.383,12
Andere Anlagen Be-triebs- und Geschäftsausstattung	46.841,60	1.693,72	1.098,21	0,00	0,00	47.437,11	35.228,05	3.854,35	0,00	1.098,21	0,00	37.984,19	9.452,92	11.613,55
Bauvorbereitungskos-ten	0,00	44.974,12	0,00	0,00	0,00	44.974,12	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	44.974,12	0,00
Sachanlagen insgesamt	**22.547.271,41**	**370.061,44**	**1.098,21**	**0,00**	**0,00**	**22.916.234,64**	**6.336.364,03**	**376.247,89**	**0,00**	**1.098,21**	**0,00**	**6.711.513,71**	**16.204.720,93**	**16.210.907,38**
Finanzanlagen Beteiligungen	400,00	0,00	0,00	0,00	0,00	400,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	400,00	400,00
Finanzanlagen insge-samt	**400,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**400,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**400,00**	**400,00**
Anlagevermögen ins-gesamt	**22.568.612,02**	**370.061,44**	**1.098,21**	**0,00**	**0,00**	**22.937.575,25**	**6.357.094,26**	**376.419,60**	**0,00**	**1.098,21**	**0,00**	**6.732.415,65**	**16.205.159,60**	**16.211.517,76**

Der Zugang bei den Sachanlagen beinhaltet die Aktivierung der Aufwendungen für die Leerwohnungen, in denen ein Qualitätssprung eingetreten ist. Weiterhin wurden die Kosten für den Umbau der Heizungsanlage in der Berner Straße 8-18 im Zusammenhang mit der Errichtung einer Solaranlage sowie die Herstellung von 3 Fahrradunterständen aktiviert.
Außerdem wurden auch noch Kosten im Zusammenhang mit dem Grundstückskauf sowie erste Bauvorbereitungskosten für die Errichtung des Neubaus in der Hausmannstraße aktiviert.

Bei der Betriebs- und Geschäftsausstattung handelt es sich bei den Zu- und Abgängen um Aufwendungen für Ausstattungsgegenstände der täglichen Arbeit, die auf Grund des Wertumfangs in einem Pool zusammengefasst wurden und nach Ende der Abschreibung wegen der Geringfügigkeit gleichzeitig als Abgang ausgewiesen wurde.

An Finanzanlagen ist ausschließlich die Beteiligung der Wohnungsgenossenschaft „Einheit" Brandenburg an der Havel eG an der GVV – Gesellschaft für Versicherungsvermittlung ausgewiesen.

2. In der Position **„Unfertige Leistungen"** sind 665.237,91 € (Vorjahr 639.210,68 €) enthalten, die sich ausschließlich auf noch mit den Mietern abzurechnenden Betriebskosten beziehen.

3. Bei der Position **„Sonstige Vermögensgegenstände"** handelt es sich um Verauslagungen an andere Unternehmen, einer Geldanlage bei der Allianz Lebensversicherung AG sowie aus Forderungen gegenüber dem Finanzamt aus bereits abgeführter Kapitalertragsteuer sowie zu viel gezahlter Körperschafts- und Gewerbesteuer.

4. Bei der Ausweisung der aktiven **Rechnungsabgrenzungsposten** handelt es sich um Leistungen, die über das Wirtschaftsjahr hinausgehen und daher abgegrenzt wurden.

5. Die Entwicklung des Rücklagenspiegels gliedert sich wie folgt:

	Bestand am Ende des Vorjahres	Einstellung aus dem Bilanzgewinn des Vorjahres	Einstellung aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres	Entnahme für das Geschäftsjahr	Bestand am Ende des Geschäftsjahres
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
Sonderrücklage gem. §27 DMBilG	7.285.506,59	0,00	0,00	0,00	7.285.506,59
gesetzliche Rücklage	441.558,28	0,00	58.531,45	0,00	500.089,73
andere Ergebnisrücklagen	418.083,59	0,00	200.000,00	0,00	618.083,59

6. In den **„Sonstigen Rückstellungen"** sind folgende Rückstellungen mit einem nicht unerheblichen Umfang enthalten:

Zinsen für Altkredite	3.469,07 €
Kosten f. Hausbewirtschaftung	2.550,00 €
Prüfungskosten	8.500,00 €
Archivierungskosten	2.000,00 €
Kosten für Erstellung Jahresabschluss	7.100,00 €
genossenschaftliche Rückvergütung	150.000,00 €
verschiedene Rückstellungen	7.500,00 €

7. In den **Verbindlichkeiten** sind keine Beträge enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.

8. Bei den **Forderungen** haben keine eine Restlaufzeit von mehr als einem Jahr.

9. Die **Fristigkeiten** der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte stellen sich wie folgt dar:

Verbindlichkeiten	insgesamt	davon				
		Restlaufzeit			gesichert	Art der Sicherung
		bis zu 1 Jahr	zwischen 1 und 5 Jahren	über 5 Jahre		
	€	€	€	€	€	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	4.447.518,44 (4.595.315,59)	375.262,47 (347.887,12)	1.458.869,00 (1.323.412,22)	2.613.386,97 (2.924.016,25)	4.447.518,44 (4.595.315,59)	* GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	19.200,25 (50.238,62)	19.200,25 (50.238,62)			19.200,25 (50.236,62)	* GPR
erhaltene Anzahlungen	697.148,44 (697.300,57)	697.148,44 (697.300,57)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	57.525,38 (57.051,78)	57.525,38 (57.051,78)				
Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistungen	63.445,80 (80.196,80)	63.445,80 (80.196,80)				
sonstige Verbindlichkeiten	12.610,07 (14.761,79)	12.610,07 (14.761,79)				
Gesamt	**5.297.448,38** (5.494.865,15)	**1.225.192,41** (1.247.436,68)	**1.458.869,00** (1.323.412,22)	**2.613.386,97** (2.924.016,25)	**4.466.718,69** (4.645.554,21)	

* GPR – Grundpfandrecht Vorjahreswerte in (Klammern)

In den Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sind 13.844,77 Euro für Sicherheitseinbehalte aus Bauleistungen enthalten.

II. Gewinn- und Verlustrechnung

In der Gewinn- und Verlustrechnung sind periodenfremde Erträge in Höhe von 4.242,46 € enthalten.

Außerplanmäßige Abschreibungen wurden nicht vorgenommen.

In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind auf Grund der guten Ertragslage für das Geschäftsjahr 150.000,00 Euro für eine genossenschaftliche Rückvergütung ausgewiesen, die den Rückstellungen zugeführt wurde. Somit wurde auch dem Förderauftrag nach § 1 GenG Rechnung getragen.

D. Sonstige Angaben

1. Die Zahl der im Geschäftsjahr 2019 durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	2	-
Technische Mitarbeiter	1	-
Mitarbeiter im Regiebetrieb, Hauswarte etc.	1	-
Gesamtzahl	4	-

Auszubildende wurden nicht beschäftigt.

2. **Mitgliederbewegung**

Stand am Anfang des Geschäftsjahres	676
Zugang während des Geschäftsjahres	30
Abgang während des Geschäftsjahres	29
Stand am Ende des Geschäftsjahres	677

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr vermehrt um	Euro	55,00
Die Haftsummen haben sich vermehrt um	Euro	250,00
Der Gesamtbetrag der Haftsummen beläuft sich auf	Euro	169.250,00

3. Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:

   Verband Berlin – Brandenburgischer
   Wohnungsunternehmen e.V.
   Lentzeallee 107
   14195 Berlin

4. Mitglieder des Vorstandes:

   Peter Kreuschmer
   Jens Vogel

5. Mitglieder des Aufsichtsrates:

   Markus Klauss – Aufsichtsratsvorsitzender
   Mariana Siggel
   Stephan Florin

E. Weitere Angaben

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt gibt es keine Vorgänge von besonderer Bedeutung, die erst nach dem Schluss des Geschäftsjahres eingetreten sind.

Der Vorstand der Wohnungsgenossenschaft „Einheit" Brandenburg an der Havel eG schlägt vor, den Bilanzgewinn in Höhe von 3.836.348,60 Euro, bestehend aus Gewinnvortrag in Höhe von 3.509.656,55 Euro, einem Jahresüberschuss in Höhe von 585.314,50 Euro und abzüglich der gesetzlichen Rücklage in Höhe von 58.531,45 Euro sowie Einstellung in andere Ergebnisrücklagen in Höhe von 200.000,00 Euro, auf neue Rechnung vorzutragen.

Brandenburg, den 28.04.2020

Der Vorstand :

.....
Peter Kreuschmer

.....
Jens Vogel