

Anhang des Jahresabschlusses 2022

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 2022 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 aktuellen Fassung. 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 dem Baualter. Stichtag ist der 31.12. 1924.

Für den im Jahr 2021 fertig gestellten Neubau wurde eine Sonderabschreibung entsprechend § 7b EstG in Höhe von 5 % in Anspruch genommen.

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 4 und 10 Jahren. Dabei wurde für Wirtschaftsgüter die im Anschaffungswert zwischen 250,00 € und 1.000,00 € liegen, ein Pool gebildet, der linear über einen Zeitraum von 5 Jahren abgeschrieben wird.

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/ Herstellungskosten zum 01.01. | Zugänge des Geschäftsjahres | Abgänge des Geschäftsjahres | Umbuchungen des Geschäftsjahres | Zuschreibungen des Geschäftsjahres | Anschaffungs/ Herstellungskosten zum 31.12. | Kumulierte Abschreibungen zum 01.01. | Abschreibungen des Geschäftsjahres | Änderungen der Abschreibungen im Zusammenhang mit | | | Kumulierte Abschreibungen zum 31.12. | Buchwert am 31.12. | Buchwert am 31.12. (Vorjahr) |
|--|---|-----------------------------------|-----------------------------------|------------------------------------|--|---|---|--|--|------------------|-------------|---|-----------------------|---------------------------------|
| | | | | | | | | | Zugängen/ Zuschreibungen | Abgängen | Umbuchungen | | | |
| | EUR | EUR | EUR | EUR | EUR | EUR | EUR | EUR | EUR | EUR | EUR | EUR | EUR | EUR |
| Immaterielle Vermögensgegenstände | 20.940,61 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 20.940,61 | 20.940,61 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 20.940,61 | 0,00 | 0,00 |
| Sachanlagen | | | | | | | | | | | | | | |
| Grundstücke und Grundstückeigle Rechte mit Wohnbauten | 26.322.033,66 | 98.837,13 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 26.420.870,79 | 7.549.675,13 | 586.014,09 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 8.135.689,22 | 18.285.181,57 | 18.772.358,53 |
| Grundstücke und Grundstückeigle Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten | 87.815,96 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 87.815,96 | 12.188,36 | 15,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 12.203,36 | 75.612,60 | 75.627,60 |
| Anderere Anlagen Betriebs- und Geschäftsausstattung | 49.688,36 | 1.605,30 | -1.467,04 | 0,00 | 0,00 | 49.826,62 | 44.449,55 | 3.530,53 | 0,00 | -1.467,04 | 0,00 | 46.513,04 | 3.313,58 | 5.238,81 |
| Sachanlagen insgesamt | 26.459.537,98 | 100.442,43 | -1.467,04 | 0,00 | 0,00 | 26.558.513,37 | 7.606.313,04 | 589.559,62 | 0,00 | -1.467,04 | 0,00 | 8.194.405,62 | 18.364.107,75 | 18.853.224,94 |
| 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 insgesamt | 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 insgesamt | 26.480.878,59 | 100.442,43 | -1.467,04 | 0,00 | 0,00 | 26.579.853,98 | 7.627.253,65 | 589.559,62 | 0,00 | -1.467,04 | 0,00 | 8.215.346,23 | 18.364.507,75 | 18.853.624,94 |

Der Zugang bei den Sachanlagen beinhaltet die Aktivierung der Aufwendungen für die Leerwohnungen, in denen ein Qualitätssprung eingetreten ist, sowie die Kosten für einen weiteren Fahrradunterstand in der Packhofstraße 7+7a.

Bei der Betriebs- und Geschäftsausstattung handelt es sich bei dem Zugang um den Ersatz der Bürostühle in den Geschäftsräumen. Beim Abgang werden ebenfalls die ersetzten Bürostühle und Werkzeug unseres Betriebshandwerkers ausgewiesen.

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 721.737,34 € (Vorjahr 720.014,76 €) 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, aus Forderungen gegenüber dem Finanzamt aus bereits abgeführter Kapitalertragsteuer, Solidaritätszuschlag sowie zu viel gezahlter 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 Rücklagenpiegels 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 | 624.886,08 | 0,00 | 62.425,14 | 0,00 | 687.311,22 |
| andere Ergebnisrücklagen | 1.098.083,59 | 0,00 | 250.000,00 | 0,00 | 1.348.083,59 |

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

| | |
|---------------------------------------|--------------|
| Kosten für Hausbewirtschaftung | 3.800,00 € |
| Zinsen für Altkredite | 3.469,07 € |
| Prüfungskosten | 8.500,00 € |
| Archivierungskosten | 2.000,00 € |
| Kosten für Erstellung Jahresabschluss | 7.100,00 € |
| genossenschaftliche Rückvergütung | 175.000,00 € |
| verschiedene Rückstellungen | 7.000,00 € |

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 | | | gesichert € | Art der Sicherung |
|--|---------------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|----------------------|
| | | Restlaufzeit | | | | |
| | | bis zu 1 Jahr € | zwischen 1 und 5 Jahren € | über 5 Jahre € | | |
| Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten | 3.256.644,88 (3.617.020,96) | 332.538,66 (360.376,08) | 1.181.210,79 (1.220.708,86) | 1.742.895,43 (2.035.936,02) | 3.256.644,88 (3.617.020,96) | * GPR |
| Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern | 1.843.021,36 (1.934.501,84) | 111.756,83 (110.680,73) | 381.242,53 (376.810,13) | 1.350.022,00 (1.447.010,98) | 1.843.021,36 (1.934.501,84) | * GPR |
| erhaltene Anzahlungen | 805.027,97 (719.946,33) | 805.027,97 (719.946,33) | | | | |
| Verbindlichkeiten aus Vermietung | 63.561,85 (64.201,93) | 63.561,85 (64.201,93) | | | | |
| Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistungen | 48.330,76 (129.816,06) | 48.330,76 (129.616,06) | | | | |
| sonstige Verbindlichkeiten | 11.422,17 (37.158,64) | 11.422,17 (37.158,64) | | | | |
| Gesamt | 6.028.008,99 (6.502.645,76) | 1.372.638,24 (1.422.179,77) | 1.562.453,32 (1.597.518,99) | 3.092.917,43 (3.482.947,00) | 5.099.666,24 (5.551.522,80) | |

* GPR – Grundpfandrecht

Vorjahreswerte in (Klammern)

In den Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sind 9.919,59 Euro für Sicherheitseinbehalte aus Bauleistungen enthalten.

II. Gewinn- und Verlustrechnung

In der Gewinn- und Verlustrechnung sind periodenfremde Erträge in Höhe von 5.281,98 € enthalten.

Sonderabschreibungen wurden in Höhe von 121.117,00 € vorgenommen.

In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind auf Grund der guten Ertragslage für das Geschäftsjahr 175.000,00 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 2022 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 | 682 |
| Zugang | 33 |
| Abgang | 35 |
| Stand am Ende des Geschäftsjahres | 680 |

| | | |
|--|------|------------|
| Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr vermindert um | Euro | 930,00 |
| Die Haftsummen haben sich verringert um | Euro | 500,00 |
| Der Gesamtbetrag der Haftsummen beläuft sich auf | Euro | 170.000,00 |

3. Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:

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

4. Mitglieder des Vorstandes:

Peter Kreuzschmer
Jens Vogel

5. Mitglieder des Aufsichtsrates:

Mariana Siggel – Aufsichtsratsvorsitzende
Markus Klauss
Stephan Florin

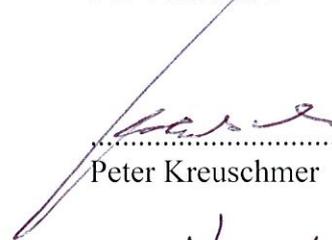
E. Weitere Angaben

Der Krieg Russlands gegen die Ukraine führt mit seinem Ausbruch am 24. Februar 2022 zu wachsenden gesellschaftlichen Herausforderungen und wirtschaftlichen Einschränkungen mit entsprechenden Folgen für Deutschland. Diese Folgen können sich auch schon kurzfristig negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Wohnungsgenossenschaft „Einheit“ Brandenburg an der Havel eG in Gestalt von Mietausfällen, nachteiligen Änderungen auf den Kapitalmärkten, gestiegenen Einkaufspreisen für Energieträger, der Unterbrechung von Lieferketten (Lieferengpässe bei verschiedenen Baumaterialien) oder aus Cyberangriffen niederschlagen.

Der Vorstand der Wohnungsgenossenschaft „Einheit“ Brandenburg an der Havel eG schlägt vor, den Bilanzgewinn in Höhe von 4.791.341,98 Euro, bestehend aus Gewinnvortrag in Höhe von 4.479.515,73 Euro, einem Jahresüberschuss in Höhe von 624.251,39 Euro und abzüglich der gesetzlichen Rücklage in Höhe von 62.425,14 Euro sowie Einstellung in andere Ergebnisrücklagen in Höhe von 250.000,00 Euro, auf neue Rechnung vorzutragen.

Brandenburg, den 28.04.2023

Der Vorstand :


.....
Peter Kreuzschmer


.....
Jens Vogel