

Anhang des Jahresabschlusses 2020

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 2020 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.

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-/ Herstellkosten zum 01.01.	Zugänge des Geschäftsjahres	Abgänge des Geschäftsjahres	Umbuchungen des Geschäftsjahres	Zuschreibungen des Geschäftsjahres	Anschaffungs/ Herstellkosten 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. (Vorjahr)
									Zugängen/ Zuschreibungen	Abgängen	Umbuchungen		
	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	20.901,94	38,67	0,00	0,00	0,00	20.940,61	38,67
Sachanlagen													
Grundstückgleiche Rechte mit Wohnbauten	22.530.362,78	118.851,65	51.954,00	0,00	0,00	22.597.260,43	6.661.371,16	370.331,95	0,00	0,00	0,00	7.031.703,11	15.565.557,32
Grundstücke und Grundstücksgleiche Rechte mit Geschäftsbauten	87.815,96	0,00	0,00	0,00	0,00	87.815,96	12.158,36	15,00	0,00	0,00	0,00	12.173,36	75.642,60
Grundstücke und Grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	205.644,67	0,00	0,00	-205.644,67	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	205.644,67
Anderer Anlagen Betriebs- und Geschäftsausstattung	47.437,11	693,39	0,00	0,00	0,00	48.130,50	37.984,19	3.309,64	0,00	0,00	0,00	41.293,83	9.452,92
Anlagen im Bau	0,00	1.412.906,77	0,00	292.354,52	0,00	1.705.261,29	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.705.261,29
Bauvorbereitungskosten	44.974,12	41.735,73	0,00	-86.709,85	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	44.974,12
Sachanlagen insgesamt	22.916.234,64	1.574.187,54	51.954,00	0,00	0,00	24.438.468,18	6.711.513,71	373.656,59	0,00	0,00	0,00	7.085.170,30	17.353.297,88
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
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
Anlagevermögen insgesamt	22.937.575,25	1.574.187,54	51.954,00	0,00	0,00	24.459.808,79	6.732.415,65	373.695,26	0,00	0,00	0,00	7.106.110,91	17.353.697,88
													16.205.159,60

Der Zugang bei den Sachanlagen beinhaltet die Aktivierung der Aufwendungen für die Leerwohnungen, in denen ein Qualitätssprung eingetreten ist, sowie die Kosten für den Erwerb einer Garage.

Außerdem wurden auch noch Kosten für den Neubau in der Hausmannstraße aktiviert und unter Anlagen im Bau ausgewiesen. In diesem Zusammenhang wurden die Grundstückswerte ohne Bauten und die Bauvorbereitungskosten entsprechend umgebucht.

Der als Abgang ausgewiesene Betrag beinhaltet den erhaltenen Tilgungszuschuss für den Einbau der Solaranlage in der Berner Straße 8 – 18. Die Kosten wurde im Geschäftsjahr 2019 vollumfänglich aktiviert.

Bei der Betriebs- und Geschäftsausstattung handelt es sich bei dem Zugang um die Erweiterung der EDV-Anlage als Voraussetzung für die Umstellung der wohnungswirtschaftlichen Software.

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 664.877,69 € (Vorjahr 665.237,91 €) 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	500.089,73	0,00	74.550,47	0,00	574.640,20
andere Ergebnisrücklagen	618.083,59	0,00	280.000,00	0,00	898.083,59

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

Zinsen für Altkredite	3.469,07 €
Prüfungskosten	8.000,00 €
Archivierungskosten	2.000,00 €
Kosten für Erstellung Jahresabschluss	7.100,00 €
genossenschaftliche Rückvergütung	175.000,00 €
verschiedene Rückstellungen	8.400,00 €

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	3.981.910,85 (4.447.518,44)	364.889,89 (375.262,47)	1.291.113,06 (1.458.869,00)	2.325.907,90 (2.613.386,97)	3.981.910,85 (4.447.518,44)	* GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	512.253,42 (19.200,25)	62.311,46 (19.200,25)	186.583,88 (0,00)	263.358,08 (0,00)	512.253,42 (19.200,25)	* GPR
erhaltene Anzahlungen	707.260,59 (697.148,44)	707.260,59 (697.148,44)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	61.333,06 (57.525,38)	61.333,06 (57.525,38)				
Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistungen	82.638,96 (63.445,80)	82.638,96 (63.445,80)				
sonstige Verbindlichkeiten	11.191,07 (12.610,07)	11.191,07 (12.610,07)				
Gesamt	5.356.587,95 (5.297.448,38)	1.289.625,03 (1.225.192,41)	1.477.696,94 (1.458.869,00)	2.589.265,98 (2.613.386,97)	4.494.164,27 (4.466.718,69)	

* GPR – Grundpfandrecht

Vorjahreswerte in (Klammern)

In den Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sind 9.226,88 Euro für Sicherheitseinbehalte aus Bauleistungen enthalten.

II. Gewinn- und Verlustrechnung

In der Gewinn- und Verlustrechnung sind periodenfremde Erträge in Höhe von 1.897,64 € enthalten.

Außerplanmäßige Abschreibungen wurden nicht 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 2020 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		677
Zugang während des Geschäftsjahres		40
Abgang während des Geschäftsjahres		42
Stand am Ende des Geschäftsjahres		675
Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr vermehrt um	Euro	130,00
Die Haftsummen haben sich vermindert um	Euro	500,00
Der Gesamtbetrag der Haftsummen beläuft sich auf	Euro	168.750,00

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:

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 4.227.302,80 Euro, bestehend aus Gewinnvortrag in Höhe von 3.836.348,60 Euro, einem Jahresüberschuss in Höhe von 745.504,67 Euro und abzüglich der gesetzlichen Rücklage in Höhe von 74.550,47 Euro sowie Einstellung in andere Ergebnisrücklagen in Höhe von 280.000,00 Euro, auf neue Rechnung vorzutragen.

Brandenburg, den 29.04.2021

Der Vorstand :


.....
Peter Kreuzschmer


.....
Jens Vogel