Anhang des Jahresabschlusses 2021

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 2021 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 <u>Immateriellen Vermögensgegenstände</u> wurden zu den Anschaffungskosten bewertet und über eine Nutzungsdauer von 5 Jahren linear abgeschrieben. Die Abschreibungen wurden im Anschaffungsjahr zeitanteilig vorgenommen.

Das <u>Sachanlagevermögen</u> 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 fertig gestellten Neubau wurde die lineare Abschreibung zeitanteilig nach Fertigstellung zum 01.10.2021 berechnet. Weiterhin 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 <u>Betriebs- und Geschäftsausstattung</u> 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 <u>Rückstellungen</u> erfolgte in Höhe des notwendigen Erfüllungsbetrages nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung.

Die sonstigen Rückstellungen berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewisse Verbindlichkeiten.

<u>Verbindlichkeiten</u> sind mit dem Erfüllungsbetrag angesetzt.

C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

I. Bilanz1. Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs/ Herstellungs kosten zum	Zugänge des Geschäftsjahres	Abgänge des Geschäfts-	Umbuchungen des Geschäfts- jahres	Zuschrei- bungen des	Anschaffungs/ Herstellungs- Kosten zum	Kumulierte Abschreibun- gen	Abschreibungen des Geschäftsiahres	Är Abschreibunge	Änderungen der Abschreibungen im Zusammenhang mit	nhang mit	Kumulierte Abschreibun-	Buchwert am 31.12.	Buchwert am 31.12. (Vor-
	01.01.		jahres		Geschäfts- jahres	31.12.	zum 01.01.	,	Zugängen/ Zuschrei- bungen	Abgängen	Umbu- chungen	zum 31.12.		(IIII)
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
Immaterielle Vermögensgegenstände	20.940,61	00,00	00,00	00,0	000	20.940,61	20.940,61	0,00	0,00	0,00	00,00	20.940,61	00,00	00,00
Sachanlagen Grundstücke und Grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	22.597.260,43	213.737,28	00,0	3.511.035,95	00,0	26.322.033,66	7.031703,11	517.972,02	00,00	00°0	00°0	7.549.675,13	18.772.358,53	15.565.557,32
Grundstücke und Grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	87.815,96	00,0	00,00	00°0	00'0	87.815,96	12.173,36	15,00	00,0	00,00	00,00	12.188,36	75.627,60	75.642,60
Andere Anlagen Betriebs- und Geschäftsausstattung	48.130,50	1.823,08	-265,22	00,00	00,00	49.688,36	41.293,83	3.420,94	00.00	-265,22	00,00	44,449,55	5.238,81	6.836,67
Anlagen im Bau	1.705.261,29	1.844.679,58	-36.824,54	-3.513.116,33	0,00	00,00	00,00	0000	00,00	00,00	00,00	000	00,00	1.705.261,29
Sachanlagen insgesamt	24.438.468,18	2.060.239,94	-37.089,76	-2.080,38	00,00	26.459.537,98	7.085.170,30	521.407,96	0,00	-265,22	00,0	7.606.313,04	18.853.224,94	17.353.297,88
Finanzanlagen Beteiligungen	400,00	00.0	00,00	00,00	00,00	400,00	00,00	0,00	00,00	00,00	00,00	0,00	400,00	400,00
Finanzanlagen insge- samt	400,00	00'0	0,00	00,00	0,00	400,00	0,00	00,00	00'0	00,0	0,00	0,00	400,00	400,00
Anlagevermögen insge- samt	24.459.808,79	2.060.239,94	-37.089,76	-2.080,38	0,00	26.480.878,59	7.106.110,91	521.407,96	0,00	-265,22	0,00	7.627.253,65	18.853.624,94	17.353.697,88

Der Zugang bei den <u>Sachanlagen</u> beinhaltet die Aktivierung der Aufwendungen für die Leerwohnungen, in denen ein Qualitätssprung eingetreten ist, sowie die Kosten für die Errichtung von 4 Stellplätzen in der Thüringer Straße. Weiterhin wurde die Anschaffung einer Unterstellbox in der Kopenhagener Straße aktiviert.

Nach Fertigstellung des Neubaus in der Hausmannstraße wurden alle Kosten aus Anlagen im Bau auf die entsprechenden Sachanlagen mit Wohnbauten umgebucht. Der als Abgang ausgewiesene Betrag beinhaltet ausschließlich die während der Bauphase erhaltenen Skonti.

Bei der <u>Betriebs- und Geschäftsausstattung</u> handelt es sich bei dem Zugang um die Erweiterung der EDV-Anlage mit einer Firewall. Beim Abgang handelt es sich um Aufwendungen für die tägliche Arbeit, die auf Grund des Wertumfangs in einem Pool zusammengefasst wurden und nach Ende der Abschreibung wegen der Geringfügigkeit gleichzeitig als Abgang ausgewiesen wurden.

An <u>Finanzanlagen</u> 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 720.014,76 € (Vorjahr 664.877,69 €) 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, Solidaritätszuschlag sowie zu viel gezahlter Körperschaftssteuer.
- 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	Einstellung aus dem Jahresüberschuss	Entnahme für das Geschäftsjahr	Bestand am Ende des Geschäftsjahres
	EUR	Vorjahres EUR	des Geschäftsjahres EUR	EUR	EUR
Sonderrücklage gem. §27 DMBilG	7.285.506,59	0,00	0,00	0,00	7.285.506,59
gesetzliche Rücklage	574.640,20	0,00	50.245,88	0,00	624.886,08
andere Ergebnisrücklagen	898.083,59	0,00	200.000,00	0,00	1.098.083,59

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

Kosten für Hausbewirtschaftung	5.100,00 €
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	8.500,00 €

- 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			
		bis zu 1 Jahr	zwischen	über 5 Jahre	gesichert	Art der
			1 und 5 Jahren			Sicherung
	€	€	€	€	€	
Verbindlichkeiten gegenüber						
Kreditinstituten	3.617.020,96	360.376,08	1.220.708,86	2.035.936,02	3.617.020,96	* GPR
	(3.981.910,85)	(364.889,89)	(1.291.113,06)			
Verbindlichkeiten gegenüber						
anderen Kreditgebern	1.934.501,84	110.680,73	376.810,13	1.447.010,98	1 024 501 94	* GPR
anderen Kreditgebern		100-100-0 100-100-0 100-0 100-0 100-0 100-0 100-0 100-0 100-0 100-0 100-0 100-0 100-0 100-0 100-0 100-0 100-0	NICARE CONTRACTOR STATE OF THE	5.0 m. of 100.0 m. of 100.0 m. of 100.0 m.		
	(512.253,42)	(62.311,46)	(186.583,88)	(263.358,08)	(512.253,42)	
erhaltene Anzahlungen	719.946,33	719.946,33				
erimiter erineminangen	(707.260,59)	(707.260,59)				
	(707.200,39)	(707.200,39)				
Verbindlichkeiten aus						
Vermietung	64.201,93	64.201,93				
	(61.333,06)	(61.333,06)				
Verbindlichkeiten aus						
Lieferung und Leistungen	129.816,06	129.816,06				
	(82.638,96)	(82.638,96)				
sonstige Verbindlichkeiten	37.158,64	37.158,64				
	(11.191,07)	(11.191,07)				
Gesamt	6.502.645,76	1.422.179,77	1.597.518,99	3.482.947,00	5.551.522,80	
	(5.356.587,95)	(1.289.625,03)	(1.477.696,94)	(2.589.265,98)	(4.494.164,27)	

^{*} GPR – Grundpfandrecht

In den Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sind 13.639,55 Euro für Sicherheitseinbehalte aus Bauleistungen enthalten.

Vorjahreswerte in (Klammern)

II. Gewinn- und Verlustrechnung

In der Gewinn- und Verlustrechnung sind periodenfremde Erträge in Höhe von 936,81 € 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 2021 durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

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

Auszubildende wurden nicht beschäftigt.

2. Mitgliederbewegung

Stand am Anfang des Geschäftsjahres		675	
Zugang während des Geschäftsjahres		47	
Abgang während des Geschäftsjahres		40	
Stand am Ende des Geschäftsjahres		682	
Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr vermehrt um	Euro	17.360,00	
Die Haftsummen haben sich vermehrt um	Euro	1.750,00	
Der Gesamtbetrag der Haftsummen beläuft sich auf	Euro	170.500,00	

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:

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 4.479.515,73 Euro, bestehend aus Gewinnvortrag in Höhe von 4.227.302,80 Euro, einem Jahresüberschuss in Höhe von 502.458,81 Euro und abzüglich der gesetzlichen Rücklage in Höhe von 50.245,88 Euro sowie Einstellung in andere Ergebnisrücklagen in Höhe von 200.000,00 Euro, auf neue Rechnung vorzutragen.

Brandenburg, den 29.04.2022

Der Vorstand:

Peter Kreuschmer

Jens Vogel