

Anhang des Jahresabschlusses 2018

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 2018 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/ Herstellungskosten 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	20.446,28	283,95	0,00	0,00	0,00	20.730,23	210,38	494,33
Sachanlagen Grundstücke und Grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbau- ten	21.936.353,90	311.876,83	0,00	0,00	0,00	22.248.230,73	5.921.527,41	367.465,21	0,00	0,00	0,00	6.288.992,62	15.959.238,11	16.014.826,49
Grundstücke und Grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	87.815,96	0,00	0,00	0,00	0,00	87.815,96	12.128,36	15,00	0,00	0,00	0,00	12.143,36	75.672,60	75.687,60
Grundstücke und Grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	0,00	164.383,12	0,00	0,00	0,00	164.383,12	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	164.383,12	0,00
Andere Anlagen Be- triebs- und Geschäftsausstattung	47.304,51	0,00	462,91	0,00	0,00	46.841,60	32.465,62	3.225,34	0,00	462,91	0,00	35.228,05	11.613,55	14.838,89
Sachanlagen insgesamt	22.071.474,37	476.259,95	462,91	0,00	0,00	22.547.271,41	5.966.121,39	370.705,55	0,00	462,91	0,00	6.336.364,03	16.210.907,38	16.105.352,98
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	22.092.814,98	476.259,95	462,91	0,00	0,00	22.568.612,02	5.986.567,67	370.989,50	0,00	462,91	0,00	6.357.094,26	16.211.517,76	16.106.247,31

Der Zugang bei den Sachanlagen beinhaltet die Aktivierung der Aufwendungen für die Leerwohnungen, in denen ein Qualitätssprung eingetreten ist. Weiterhin wurden die Kosten für die Errichtung der Balkone in der Gördenallee 63 – 71 aktiviert.

Unter der Betriebs- und Geschäftsausstattung handelt es sich bei den Abgängen um Aufwendungen in der Geschäftsausstattung, die nach Ende der Abschreibung im Pool wegen der geringfügigkeit gleichzeitig als Abgang verzeichnet 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 639.210,68 € (Vorjahr 650.462,77 €) 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.
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	378.320,96	0,00	0,00	0,00	378.320,96
andere Ergebnisrücklagen	168.083,59	0,00	0,00	0,00	168.083,59

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

Zinsen für Altkredite	3.469,07 €
Kosten f. Hausbewirtschaftung	7.300,00 €
Prüfungskosten	8.500,00 €
Archivierungskosten	2.000,00 €
Kosten für Erstellung Jahresabschluss	7.100,00 €
genossenschaftliche Rückvergütung	150.000,00 €
verschiedene Rückstellungen	8.000,00 €

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	4.595.315,59 (4.964.347,67)	347.887,12 (369.032,08)	1.323.412,22 (1.318.504,80)	2.924.016,25 (3.276.810,79)	4.595.315,59 (4.964.347,67)	* GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	50.238,62 (136.935,28)	50.238,62 (106.091,25)	0,00 (30.844,03)		50.238,62 (136.935,28)	* GPR
erhaltene Anzahlungen	697.300,57 (693.866,43)	697.300,57 (693.866,43)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	57.051,78 (51.483,76)	57.051,78 (51.483,76)				
Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistungen	80.196,80 (66.681,00)	80.196,80 (66.681,00)				
sonstige Verbindlichkeiten	14.761,79 (34.947,80)	14.761,79 (34.947,80)				
Gesamt	5.494.865,15 (5.948.261,94)	1.247.436,68 (1.322.102,32)	1.323.412,22 (1.349.348,83)	2.924.016,25 (3.276.810,79)	4.645.554,21 (5.101.282,95)	

* GPR – Grundpfandrecht

Vorjahreswerte in (Klammern)

In den Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sind 15.587,32 Euro für Sicherheitseinbehalte aus Bauleistungen enthalten.

II. Gewinn- und Verlustrechnung

In der Gewinn- und Verlustrechnung sind periodenfremde Erträge in Höhe von 1.693,60 € 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 2018 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		675
Zugang während des Geschäftsjahres		30
Abgang während des Geschäftsjahres		29
Stand am Ende des Geschäftsjahres		676
Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr verringert um	Euro	40,00
Die Haftsummen haben sich vermehrt um	Euro	250,00
Der Gesamtbetrag der Haftsummen beläuft sich auf	Euro	169.000,00

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 3.509.565,55 Euro, bestehend aus Gewinnvortrag in Höhe von 3.190.429,68 Euro, einem Jahresüberschuss in Höhe von 632.373,19 Euro und abzüglich der gesetzlichen Rücklage in Höhe von 63.237,32 Euro sowie Einstellung in andere Ergebnisrücklagen in Höhe von 250.000,00 Euro, auf neue Rechnung vorzutragen.

Brandenburg, den 21.05.2019

Der Vorstand :

.....
Peter Kreuschmer

.....
Jens Vogel