

Anhang des Jahresabschlusses 2016

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 2016 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.

Geringwertige Wirtschaftsgüter wurden 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- schäftsjah res EUR	Zuschrei- bungen des Geschäfts- jahres EUR	Anschaffungs/ Herstellungskosten zum 31.12. EUR	Kumulierte Abschrei- bungen zum 01.01. EUR	Abschreibungen des Geschäftsjahres EUR	Änderungen der Abschreibungen im Zusammenhang mit			Kumulierte Abschrei- bungen 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	23.839,21	0,00	2.898,60	0,00	0,00	20.940,61	22.741,28	301,80	0,00	2.898,60	0,00	20.144,48	796,13	1.097,93
Sachanlagen														
Grundstücke und Grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbau- ten	21.431.789,38	413.763,50	27.900,00	0,00	0,00	21.817.652,88	5.183.926,34	367.470,45	0,00	0,00	0,00	5.551.396,79	16.266.256,09	16.247.863,04
Grundstücke und Grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	87.815,96	0,00	0,00	0,00	0,00	87.815,96	12.098,36	15,00	0,00	0,00	0,00	12.113,36	75.702,60	75.717,60
Andere Anlagen Betriebs- und Geschäftsausstattung	54.300,18	134,83	6.392,44	0,00	0,00	48.042,57	45.687,75	6.038,44	0,00	6.392,44	0,00	45.333,75	2.708,82	8.612,43
Sachanlagen insgesamt	21.573.905,52	413.898,33	34.292,44	0,00	0,00	21.953.511,41	5.241.712,45	373.523,89	0,00	6.392,44	0,00	5.608.843,90	16.344.667,51	16.332.193,07
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	21.598.144,73	413.898,33	37.191,04	0,00	0,00	21.974.852,02	5.264.453,73	373.825,69	0,00	9.291,04	0,00	5.628.988,38	16.345.863,64	16.333.691,00

Der Abgang bei den immateriellen Vermögensgegenständen beinhaltet den Wegfall der alten Finanzbuchhaltungssoftware C-Fibu.

Bei den Sachanlagen handelt es sich beim Zugang um die Aktivierung der Aufwendungen für die Leerwohnungen, in denen ein Qualitätssprung eingetreten ist. Als Abgang sind die Fördermittel ausgewiesen, die die Genossenschaft für die Errichtung der Solaranlage in der Gördenallee/Beethovenstraße erhalten hat.

Bei der Betriebs- und Geschäftsausstattung handelt es sich um Werkzeuge für die tägliche Arbeit des Regiebetriebs.

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 649.306,81 € (Vorjahr 595.992,37 €) 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 zu viel entrichteter Steuer.
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 Rücklagen spiegels 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	247.224,04	0,00	59.173,78	0,00	306.397,82
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	1.400,00 €
Prüfungskosten	8.000,00 €
Archivierungskosten	2.000,00 €
Kosten für Erstellung Jahresabschluss	5.600,00 €
genossenschaftliche Rückvergütung	130.000,00 €
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			gesichert €	Art der Sicherung
		Restlaufzeit				
		bis zu 1 Jahr €	zwischen 1 und 5 Jahren €	über 5 Jahre €		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	5.324.968,80 (5.659.319,82)	346.933,74 (389.962,42)	1.308.704,75 (1.329.458,70)	3.669.330,31 (3.939.898,70)	5.324.968,80 (5.659.319,82)	* GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	221.333,41 (303.493,97)	103.787,58 (101.544,98)	117.545,83 (201.948,99)		221.333,41 (303.493,97)	* GPR
erhaltene Anzahlungen	669.999,89 (643.033,24)	669.999,89 (643.033,24)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	48.853,86 (44.393,30)	48.853,86 (44.393,30)				
Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistungen	103.619,71 (212.722,29)	103.619,71 (212.722,29)				
sonstige Verbindlichkeiten	24.573,93 (12.419,20)	24.573,93 (12.419,20)				
Gesamt	6.393.349,60 (6.875.381,82)	1.297.768,71 (1.404.075,43)	1.426.250,58 (1.531.407,69)	3.669.330,31 (3.939.898,70)	5.546.302,21 (5.962.813,79)	

* GPR – Grundpfandrecht

Vorjahreswerte in (Klammern)

In den Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sind 15.143,35 Euro für Sicherheitseinbehalte aus Bauleistungen enthalten.

II. Gewinn- und Verlustrechnung

In der Gewinn- und Verlustrechnung sind periodenfremde Erträge in Höhe von 666,72 € enthalten.

Außerplanmäßige Abschreibungen wurden nicht vorgenommen.

In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind auf Grund der guten Ertragslage für das Geschäftsjahr 130.000,00 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 2016 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		46
Abgang während des Geschäftsjahres		42
Stand am Ende des Geschäftsjahres		680
Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr vermindert um	Euro	3.720,00
Die Haftsummen haben sich vermehrt um	Euro	1.000,00
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 Kreuschmer
Jens Vogel

5. Mitglieder des Aufsichtsrates:

Herbert Nowotny – Aufsichtsratsvorsitzender
Markus Klauss
Mariana Siggel

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 2.543.121,44 Euro, bestehend aus Gewinnvortrag in Höhe von 2.010.557,40 Euro, Jahresüberschuss in Höhe von 591.737,82 Euro und abzüglich der gesetzlichen Rücklage in Höhe von 59.173,78 Euro, auf neue Rechnung vorzutragen.

Brandenburg, den 13.04.2017

Der Vorstand :

.....
Peter Kreuschmer

.....
Jens Vogel