

Geschäftsbericht 2020

der

Wohnungsgenossenschaft Esbjergweg eG
Aalborgring 38
24109 Kiel

eingetragen im Genossenschaftsregister von Kiel Nr. 482

Inhaltsverzeichnis:

	Seite
Bericht des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2020	3
Prüfung gemäß § 53 Genossenschaftsgesetz des Jahresabschlusses 2020	4
Bericht des Vorstandes für das Geschäftsjahr 2020	5
Jahresabschluss 2020 (Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Anhang)	10

Bericht des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2020

Der Aufsichtsrat hat den Vorstand in seiner Geschäftsführung satzungsgemäß gefördert und beraten.

In vier Sitzungen jeweils gemeinsam mit dem Vorstand wurden die vorgelegten Quartalskennzahlen hinsichtlich der abgestimmten Planziele geprüft und beraten.

Der Aufsichtsrat hat darüber hinaus den Jahresabschluss zum 31.12.2020 in gemeinsamer Sitzung am 21.06.2021 mit dem Vorstand geprüft.

Schwerpunkte der Prüfungserörterungen waren

- die Vollständigkeit und Nachvollziehbarkeit des Jahresabschlusses 2020,
- die Risikobeurteilungen sowie
- die Einschätzung des Vorstandes über die zukünftige Entwicklung des Unternehmens.

Ein besonderes Augenmerk galt der Entwicklung der Leerstandsquote sowie der fortlaufenden Modernisierung und Instandhaltung des Bestandes.

In Anwendung des Gesetzes zur Abmilderung der Folgen der COVID-19-Pandemie hat der Aufsichtsrat als Vertretung der Mitgliederversammlung den Jahresabschluss 2020 mit der Verwendung des Jahresüberschusses in der Sitzung am 21.06.2021 festgestellt.

Im Ergebnis teilt der Aufsichtsrat umfänglich die vom Vorstand im Bericht des Vorstands vorgenommenen Feststellungen sowie die Schwerpunktsetzungen für die Folgejahre.

Der Aufsichtsrat stellt fest, dass der Vorstand die abgestimmten Zielsetzungen für 2020 erreicht hat. Die finanzielle und wirtschaftliche Grundlage der Genossenschaft ist im Hinblick auf turnusgemäße Tätigkeit von Investitionen gesichert. Der für die Arbeit der Genossenschaft erforderliche ehrenamtliche Einsatz von Mitgliedern war gegeben.

Nach seiner abschließenden Prüfung und Beratung stellt der Aufsichtsrat fest, dass der Vorstand die Geschäfte der Genossenschaft einwandfrei geführt hat. Der Aufsichtsrat empfiehlt der Mitgliederversammlung

- den Jahresabschluss 2020 zu genehmigen
- dem Vorschlag des Vorstandes zur Ergebnisverwendung zuzustimmen und
- Vorstand und Aufsichtsrat für das Geschäftsjahr 2020 Entlastung zu erteilen.

Der Aufsichtsrat dankt auch dieses Jahr dem Vorstand, allen ehrenamtlich tätigen Mitgliedern sowie den Angestellten der Genossenschaft für die geleistete Arbeit und ihr großes Engagement!

Kiel, den 02. August 2021

gez.

Tim Drewing

Vorsitzender des Aufsichtsrates

Prüfung gemäß § 53 Genossenschaftsgesetz (GenG) des Jahresabschlusses 2020

Die gesetzliche Prüfung der Genossenschaft für das Geschäftsjahr 2020 hat im Juni 2021 stattgefunden. Das zusammengefasste Prüfungsergebnis der Wirtschaftsprüferin des Verbandes norddeutscher Wohnungsunternehmen lautet:

Zusammengefasstes Prüfungsergebnis

Wir fassen das Ergebnis unserer gesetzlichen Prüfung nach § 53 Abs. 1 GenG, auftragsgemäß erweitert um die Prüfung des Jahresabschlusses unter Einbeziehung der Buchführung, wie folgt zusammen:

Unsere Prüfung umfasst danach die Feststellung der wirtschaftlichen Verhältnisse und der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung. Dazu sind die Einrichtungen, die Vermögenslage sowie die Geschäftsführung der Genossenschaft zu prüfen. Die Beurteilung der wirtschaftlichen Verhältnisse erfolgt unter Einbeziehung des vom Vorstand aufgestellten Jahresabschlusses. Die Verantwortlichkeit der gesetzlichen Vertreter der Genossenschaft sowie die Verantwortlichkeit des Aufsichtsorgans werden durch die Prüfung nicht eingeschränkt.

Der Jahresabschluss unterlag dabei einer Prüfung unter entsprechender Anwendung von § 316 Abs. 3, § 317 Abs. 1 Satz 2 und 3 HGB.

Grundsätzliche Feststellungen

Zweck der Genossenschaft ist die Förderung Ihrer Mitglieder (Förderzweck) vorrangig durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung sowie die Förderung des nachbarschaftlichen Zusammenlebens der Mitglieder, der Selbstverwaltung und der Selbsthilfe.

Im Rahmen unserer Prüfung haben wir festgestellt, dass die Genossenschaft mit ihrer im Prüfungszeitraum ausgeübten Geschäftstätigkeit ihren satzungsgemäßen Förderzweck gegenüber den Mitgliedern verfolgt hat.

Feststellung der wirtschaftlichen Verhältnisse unter Einbeziehung von Buchführung und Jahresabschluss der Genossenschaft

Die Buchführung entspricht den gesetzlichen Vorschriften und den Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung sowie den ergänzenden Bestimmungen der Satzung.

Der Jahresabschluss zum 31.12.2020 entspricht in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Genossenschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften. Er ist ordnungsgemäß aus der Buchführung entwickelt und vermittelt ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft. Die einschlägigen Bilanzierungs-, Bewertungs- und Gliederungsvorschriften wurden beachtet; der Anhang des Jahresabschlusses enthält die erforderlichen Angaben.

Die Vermögens- und die Finanzlage der Genossenschaft sind geordnet; die Liquiditätslage der Genossenschaft ist angespannt, die Zahlungsfähigkeit jedoch bei Umsetzung der moderaten Mietsteigerung und Einhaltung des deutlich gesenkten Instandhaltungsbudgets nach der Planung der Genossenschaft gesichert.

Die Ertragslage wird wesentlich beeinflusst vom Ergebnis aus der Hausbewirtschaftung.

Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung

Unsere Prüfungshandlungen haben ergeben, dass Vorstand und Aufsichtsrat ihren gesetzlichen und satzungsmäßigen Verpflichtungen ordnungsgemäß nachgekommen sind.

Hamburg, den 11.06.2021

Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V.
Hamburg - Mecklenburg-Vorpommern - Schleswig-Holstein

gez.
Kues
Wirtschaftsprüferin

Bericht des Vorstands für das Geschäftsjahr 2020

1. Grundlagen des Unternehmens und Geschäftsverlauf

Die Genossenschaft verfügt über 3 eigene Wohngebäude in Kiel-Mettenhof mit

138	Wohnungen mit	10.042,98 m ²	Wohnfläche
1	Gewerbereinheit mit	76,70 m ²	Nutzfläche
72	Garagen mit	960,00 m ²	Nutzfläche

sowie in der Eigentümergemeinschaft Aarhusstraße 67 und 69

42	Wohnungen mit	2.691,50 m ²	Wohnfläche
12	Garagen mit	160,00 m ²	Nutzfläche

Ferner erwarb die Genossenschaft zum 01.03.2017 einen Doppelbungalow im Aalborgring 38 mit

1	Gewerbereinheit mit	151,00 m ²	Nutzfläche
1	Büro mit	154,00 m ²	Nutzfläche

Ab 01.07.2018 wurde ein Raum von 17 m² vermietet und vom Büro dem Gewerbe zugeordnet.

Somit bewirtschaftet die Genossenschaft insgesamt

180	Wohnungen mit	12.734,48 m ²	Wohnfläche
1	Büro mit	137,00 m ²	Nutzfläche
2	Gewerbereinheiten mit	244,70 m ²	Nutzfläche
84	Garagen mit	1.120,00 m ²	Nutzfläche

Die Fluktuationsquote ist in 2020 auf 6,66% gestiegen (Vorjahreswert 4,44%), insgesamt hatten wir 12 Mieterwechsel (Vorjahr 8) zu verzeichnen. Die Leerstände lagen im Durchschnitt in 2020 mit 0,23% niedriger als das Vorjahresniveau (0,37%).

Die Fluktuation lag in den vergangenen Jahren zwischen 3,89% und 13,00%. Die Gründe sind vielfältig, sie liegen aber nicht im Einflussbereich der Genossenschaft. Unsere Wohnungen werden gut nachgefragt. Wir erwarten bei der Fluktuation eine leichte Steigerung im normalen Schwankungsbereich. Ebenso rechnen wir mit normalen Steigerungen bei den Leerstandzeiten, die im Zuge der Mieterwechsel durchweg im kurzfristigen Bereich liegen.

Die durchschnittliche Miete im Dezember 2020 lag bei 5,42 €/m² Wohnfläche (Vorjahr 5,30 €/m²) Erhöhungen werden im Rahmen der Entwicklung des Mietspiegels vorgenommen.

Die wesentlichen für die Unternehmensentwicklung wichtigen Kennzahlen stellen sich wie folgt dar:

	Ist 2020 T€	Ist 2019 T€
Umsatzerlöse aus Mieten	887,7	870,7
Instandhaltungsaufwendungen (ohne Versicherungsfälle)	227,4	698,5
Zinsaufwendungen	175,2	215,3
Jahresergebnis	225,4	-353,7

Die Genossenschaft hat 2020 227.415,68 € (im Vorjahr 698.456,07 €) für die Instandhaltung und Modernisierung des Wohnungsbestandes aufgewandt. Die folgende Übersicht stellt die Verteilung der Mittel dar.

Laufende Bauunterhaltung	94.587,17 €	(94.066,86 €)
Modernisierungsmaßnahmen	62.698,28 €	(69.976,80 €)
Sonstige Einzelmaßnahmen	70.130,23 €	(534.412,41 €)

Im Vorjahr wurde die Fassade des Gebäudes Helsinkistraße 20, 22, 24, 26, 28 und 30 modernisiert. Die Kosten von T€ 480 sind in der Position „Sonstige Einzelmaßnahmen“ des Vorjahres enthalten.

Die Lage unserer Genossenschaft beurteilen wir positiv. Durch die umfangreichen Modernisierungsmaßnahmen, die wir fortführen werden, und eine moderate Mietpreispolitik sind unsere Wohnungen gut vermietbar. Durch die positive Nachfrage unserer Wohnungen aus dem Umfeld unserer Bewohner ergeben sich die kurzen Leerstandzeiten im Rahmen der Mieterwechsel.

2. Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft

2.1. Vermögenslage

Die Vermögens- und Kapitalstruktur zum 31.12.2020 stellt sich im Vergleich zum 31.12.2019 wie folgt dar:

	<u>31.12.2020</u>		<u>31.12.2019</u>	
	€	%	€	%
AKTIVVERMÖGEN				
Anlagevermögen	7.071.724,71	91,9	7.228.216,71	93,8
Umlaufvermögen	<u>620.846,35</u>	<u>8,1</u>	<u>477.365,34</u>	<u>6,2</u>
	<u><u>7.692.571,06</u></u>	<u>100,0</u>	<u><u>7.705.582,05</u></u>	<u>100,0</u>
SCHULDEN				
Rückstellungen	27.576,44	0,3	62.948,01	0,8
Langfristige Verbindlichkeiten	6.660.661,76	86,6	6.937.137,76	90,0
Kurzfristige Verbindlichkeiten	630.205,24	8,2	556.747,02	7,3
Sonstige Passiva	<u>9.075,47</u>	<u>0,1</u>	<u>8.965,91</u>	<u>0,1</u>
	<u>7.327.518,91</u>	<u>95,2</u>	<u>7.565.798,70</u>	<u>98,2</u>
EIGENKAPITAL	<u>365.052,15</u>	<u>4,8</u>	<u>139.783,35</u>	<u>1,8</u>
	<u><u>7.692.571,06</u></u>	<u>100,0</u>	<u><u>7.705.582,05</u></u>	<u>100,0</u>

Das Anlagevermögen beträgt 91,9% der Bilanzsumme und enthält wesentliche stille Reserven.

Die Vermögenslage ist geordnet, die Vermögens- und Kapitalstruktur solide.

2.2. Finanzlage

	2020		2019	
	T€	T€	T€	T€
Finanzmittel am Anfang der Periode		31,4		116,9
Cashflow lfd. Geschäftstätigkeit	532,5		34,6	
Cashflow Investitionstätigkeit	0,00		-1,0	
Cashflow Finanzierungstätigkeit	<u>-449,6</u>	<u>82,9</u>	<u>-119,1</u>	<u>-85,5</u>
Finanzmittel am Ende der Periode		<u>114,3</u>		<u>31,4</u>

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit (T€ 532,5) ist durch den Wegfall einer großen Instandhaltungsmaßnahme im Vorjahr (T€ 480,0) wieder auf das vorherige Niveau gestiegen. Er reichte nunmehr auch wieder aus, um den planmäßigen Kapaldienst zu bedienen. Investitionen wurden in 2020 keine getätigt.

Unter Einbeziehung übriger kurzfristiger Aktivposten von T€ 506,6 sowie kurzfristiger Passivposten von T€ 390,4 ergibt sich bei einem Finanzmittelbestand von T€ 114,3 zum 31.12.2020 eine stichtagsbedingte Liquiditätsreserve von T€ 230,5.

Die Zahlungsfähigkeit der Genossenschaft war im gesamten Berichtsjahr gegeben.

2.3 Ertragslage

Das im Geschäftsjahr 2020 erzielte Jahresergebnis stellt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

	<u>2020</u>	<u>2019</u>	<u>Veränderung</u>
	T€	T€	T€
Jahressollmieten abzgl. Erlösschmälerungen	887,7	870,7	17,0
abgerechnete Umlagen	300,4	290,6	9,8
andere Erträge	<u>46,1</u>	<u>67,2</u>	<u>-21,1</u>
Summe Erträge	<u>1.234,2</u>	<u>1.228,5</u>	<u>5,7</u>
Betriebskosten und Grundsteuer	292,3	302,3	-10,0
Instandhaltungsaufwendungen	231,1	708,2	-477,1
Personal- und Sachaufwendungen	173,3	198,1	-24,8
Abschreibungen	156,5	158,3	-1,8
Zinsaufwendungen	175,2	215,3	-40,1
Steuern	<u>-19,6</u>	<u>0,00</u>	<u>-19,6</u>
Summe Aufwendungen	<u>1.008,8</u>	<u>1.582,2</u>	<u>-573,4</u>
Jahresfehlbetrag/Jahresüberschuss	<u>225,4</u>	<u>-353,7</u>	<u>579,1</u>

Das Jahresergebnis ergab einen Jahresüberschuss von 225.388,80 € (Vorjahr Jahresfehlbetrag 353.733,92 €). Im Vorjahr resultiert der Jahresfehlbetrag insbesondere aus den planmäßigen Instandhaltungsaufwendungen für die Fassadensanierung Helsinkistraße 20-30 in Höhe von T€ 480.

Vorgeschlagene Ergebnisverwendung:

Jahresüberschuss	225.388,80 €
Verlustvortrag aus 2019	157.816,75 €
Einstellung in die gesetzliche Rücklage	<u>6.757,21 €</u>
Bilanzgewinn = Vortrag auf neue Rechnung	<u>60.814,84 €</u>

3. Nachtragsbericht

Die Auswirkungen der Corona-Pandemie, die sich auch nach dem Bilanzstichtag fortsetzt, sind noch nicht abschließend abzusehen.

4. Prognose-, Chancen- und Risikobericht

Das Risikomanagement arbeitet auf Basis von 3-jährigen Wirtschafts- und Finanzplänen und wird quartalsweise überprüft. Der Beobachtung des Leerstandes, der Entwicklung der Instandhaltungskosten sowie der Mietforderungen wird weiterhin dabei besondere Beachtung geschenkt.

Risiken, die den Bestand der Genossenschaft gefährden, werden derzeit nicht gesehen. Auswirkungen im Zusammenhang mit dem Coronavirus können z. Zt. noch nicht abschließend beurteilt werden; die bisherigen Auswirkungen wurden aber moderat abgefangen.

Die Wohnungen der Genossenschaft werden nach wie vor gut nachgefragt, so dass wir nur kurzfristige Leerstände zu verzeichnen haben. Die laufende Instandhaltung und Modernisierungen der Wohnungen werden von uns fortgesetzt. Wir rechnen mit keiner Verschlechterung der Vermietbarkeit unserer Wohnungen. Die Zufriedenheit der Bewohner und das ehrenamtliche Engagement sind wichtige Faktoren und tragen wesentlich zu dem guten Erfolg der Genossenschaft bei.

Wir rechnen für 2021 mit Mieteinnahmen in Höhe von T€ 892 und Instandhaltungsaufwendungen von T€ 343 sowie Zinsaufwendungen von T€ 158. Insgesamt erwarten wir ein positives Ergebnis von T€ 75.

Kiel, den 02. August 2021

Vorstand der Wohnungsgenossenschaft Esbjergweg eG

gez.
Braun

gez.
Christensen

gez.
Golks

gez.
Grabert

gez.
Jannett

gez.
Pohlmann

gez.
Wardeiner

gez.
Wicher

Jahresabschluss zum 31.12.2020 der Wohnungsgenossenschaft Esbjergweg eG

Bilanz zum 31. Dezember 2020

Wohnungsgenossenschaft Esbjergweg eG
24109 Kiel

AKTIVA

	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
A. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	208,00	844,00
II. Sachanlagen	7.071.516,71	7.227.372,71
B. Umlaufvermögen		
I. Vorräte	286.562,27	234.626,03
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	220.001,35	211.383,60
- davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr EUR 202.686,36 (EUR 213.178,84)		
III. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks	114.282,73	31.355,71
	<hr/>	<hr/>
	7.692.571,06	7.705.582,05
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

Bilanz zum 31. Dezember 2020

Wohnungsgenossenschaft Esbjergweg eG
24109 Kiel

PASSIVA

	EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
A. Eigenkapital			
I. Geschäftsguthaben			
1. der verbleibenden Mitglieder	247.886,04		251.576,04
2. der ausscheidenden Mitglieder	<u>17.085,00</u>	264.971,04	13.515,00
- rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile EUR 3.288,96- (EUR 3.678,96-)			
II. Ergebnisrücklagen		39.266,27	32.509,06
III. Bilanzgewinn/Bilanzverlust		60.814,84	157.816,75-
B. Rückstellungen		27.576,44	62.948,01
C. Verbindlichkeiten		7.290.867,00	7.493.884,78
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr EUR 630.205,24 (EUR 556.747,02)			
- davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr EUR 6.660.661,76 (EUR 6.937.137,76)			
- davon aus Steuern EUR 2.333,32 (EUR 2.744,85)			
D. Rechnungsabgrenzungsposten		9.075,47	8.965,91
		<hr/>	<hr/>
		7.692.571,06	7.705.582,05
		<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

Gewinn- und Verlustrechnung
vom 1. Januar 2020 bis 31. Dezember 2020

Wohnungsgenossenschaft Esbjergweg eG
24109 Kiel

	EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
1. Umsatzerlöse		1.172.464,59	1.188.549,93
2. Erhöhung/Verminderung des Bestands an fertigen und unfertigen Leistungen		51.936,24	3.028,84
3. sonstige betriebliche Erträge		9.755,75	36.937,86
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		-476.561,95	-963.709,14
5. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	-96.208,74		-91.067,53
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	<u>-22.173,83</u>	-118.382,57	-21.996,18
6. Abschreibungen			
a) auf immaterielle Vermögens- gegenstände des Anlage- vermögens und Sachanlagen		-156.492,00	-158.300,44
7. sonstige betriebliche Aufwendungen		-54.916,91	-85.162,75
8. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		0,00	103,34
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		-175.198,72	-215.282,55
10. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		<u>19.619,59</u>	<u>0,00</u>
11. Ergebnis nach Steuern		272.224,02	-306.898,62
12. sonstige Steuern		-46.835,22	-46.835,30
		<hr/>	<hr/>
13. Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag		225.388,80	-353.733,92
14. Verlustvortrag/Gewinnvortrag aus dem Vorjahr		-157.816,75	195.917,17
		<hr/>	<hr/>
15. Einstellungen in Ergebnisrücklagen			
a) in die gesetzliche Rücklage		-6.757,21	0,00
		<hr/>	<hr/>
16. Bilanzgewinn/Bilanzverlust		<u>60.814,84</u>	<u>-157.816,75</u>

Anhang zum 31. Dezember 2020
der
Wohnungsgenossenschaft Esbjergweg eG

A. Allgemeine Angaben

1. Die Wohnungsgenossenschaft Esbjergweg eG mit Sitz in Kiel ist im Genossenschaftsregister unter der Nummer 482 beim Amtsgericht Kiel eingetragen.
2. Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung wurde gemäß §§ 266 und 275 HGB und den ergänzenden Vorschriften der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen vorgenommen. Posten, die weder am Bilanzstichtag noch am Bilanzstichtag des Vorjahres einen Betrag ausweisen, wurden nicht aufgeführt. Es wurde von den Erleichterungen des Handelsgesetzbuches für kleine Kapitalgesellschaften nach § 267 Abs. 1 i.V.m. § 266 Abs. 1 Satz 3 HGB sowie den §§ 1 Abs. 2 und 2 Abs. 4 der Formblattverordnung für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen Gebrauch gemacht.
3. Im Interesse einer besseren Klarheit und Übersichtlichkeit werden die nach gesetzlichen Vorschriften bei den Posten der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung anzuwendenden Vermerke, die wahlweise in der Bilanz bzw. Gewinn- und Verlustrechnung oder im Anhang anzubringen sind, grundsätzlich im Anhang aufgeführt.

B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

1. Die **immateriellen Vermögensgegenstände** und **Sachanlagen** wurden mit ihren Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten und soweit es sich um abnutzbare Vermögensgegenstände handelt, vermindert um planmäßige Abschreibungen über die voraussichtliche Nutzungsdauer bewertet. Es wurde die lineare Abschreibungsmethode angewendet. Selbständig nutzungsfähige bewegliche Wirtschaftsgüter mit Anschaffungskosten bis zu 800,00 € (sog. „Geringwertige Wirtschaftsgüter“) werden im jeweiligen Zugangsjahr in vollem Umfang abgeschrieben; § 6 Abs. 2 EStG.
2. Die Bewertung der **Vorräte** erfolgte mit den Anschaffungskosten, die der unfertigen und fertigen Erzeugnisse mit ihren (geschätzten) Herstellungskosten, soweit nicht Abwertungen nach dem Niederstwertprinzip erforderlich waren.
3. Die **Forderungen aus Lieferungen und Leistungen** wurden abzüglich von Einzelwertberichtigungen angesetzt.
4. Die **sonstigen Vermögensgegenstände** wurden zum Nennwert angesetzt.
5. Die **liquiden Mittel** wurden zum Nennwert bewertet.
6. Das eingezahlte bzw. eingeforderte **Geschäftsguthaben** wurde zum Nennwert angesetzt.
7. Die **Rückstellungen** wurden in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages gebildet.
8. Die **Verbindlichkeiten** wurden mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.
9. Zur periodengerechten Abgrenzung wurden Einnahmen im Geschäftsjahr für einen bestimmten Zeitraum nach dem Bilanzstichtag im passiven **Rechnungsabgrenzungsposten** erfasst.

C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

I. Bilanz

1. In der Position „Vorräte“ sind ausschließlich noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.
2. In den sonstigen Vermögensgegenständen und in den sonstigen Verbindlichkeiten sind keine wesentlichen Beträge ausgewiesen, die rechtlich erst nach dem Bilanzstichtag entstanden sind.
3. Restlaufzeiten der Verbindlichkeiten:

Gesamtbeträge mit Restlaufzeiten

	bis zu 1 Jahr €	2 bis 5 Jahre €	mehr als 5 Jahre €
gegenüber Kreditinstituten	207.674,64 €	871.356,18 €	4.169.135,97 €
andere Kreditgeber	81.226,73 €	304.803,24 €	1.315.366,37 €
andere	341.303,87 €	0,00 €	0,00 €
	<u>630.205,24 €</u>	<u>1.176.159,42 €</u>	<u>5.484.502,34 €</u>
Insgesamt		<u><u>7.290.867,00 €</u></u>	

4. Von den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten ist ein Gesamtbetrag in Höhe von 5.248.166,79 € durch Grundpfandrechte besichert. Bei den Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern beläuft sich der Gesamtbetrag, der durch Grundpfandrechte besichert ist, auf 1.701.396,34 €.
5. Entwicklung des Bilanzgewinns/Bilanzverlustes:

	€
Bilanzverlust zum 1.1.2020	157.816,75
Jahresüberschuss 2020	225.388,80
Zuführung gesetzl. Rücklage	<u>6.757,21</u>
Bilanzgewinn 31.12.2020	<u><u>60.814,84</u></u>

II. Gewinn- und Verlustrechnung

1. In den Umsatzerlösen sind keine wesentlichen Erlöse von außergewöhnlicher Größenordnung oder Bedeutung enthalten.
2. In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind keine wesentlichen Erträge von außergewöhnlicher Größenordnung oder Bedeutung enthalten.
3. In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind keine wesentlichen Aufwendungen von außergewöhnlicher Größenordnung oder Bedeutung enthalten.

D. Sonstige Angaben

1. Die durchschnittliche Anzahl der Arbeitnehmer betrug 9 (i.Vj. 8), davon waren 9 (i.Vj. 8) Teilzeitbeschäftigte. Auszubildende wurden nicht beschäftigt.
2. Mitgliederbewegungen

	<u>Zahl der Mitglieder</u>	<u>Anzahl der Geschäftsanteile</u>	<u>Geschäfts- guthaben</u> €
Stand 01. Januar 2020	204	1001	255.255,00
Zugang 2020	15	63	16.065,00
Abgang 2020	<u>14</u>	<u>79</u>	<u>20.145,00</u>
Stand 31. Dezember 2020	<u>205</u>	<u>985</u>	<u>251.175,00</u>
Gesamtveränderung			-4.080,00 €
Geschäftsguthaben verbleibender Mitglieder			251.175,00 €
Höhe des Geschäftsanteils			€ 255,00
Höhe der Haftsumme			entfällt
Pflichtanteil			1
Höchstanteile			Keine Beschränkung

Bei Überlassung von Wohnraum hat das Mitglied weitere 5 Geschäftsanteile zu übernehmen.
Kündigungsfrist: 6 Monate zum Schluss des Geschäftsjahres

3. Entwicklung der Ergebnisrücklagen:

	Gesetzliche Rücklage in €
Stand 01.01.2020	32.509,06
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres	<u>6.757,21</u>
Stand 31.12.2020	<u>39.266,27</u>

4. Der Vorstand setzte sich im Geschäftsjahr aus den folgenden Personen zusammen:

Yvonne Schmiedeberg (bis 02.02.2021)
Helge Wicher
Manfred Wardeiner
Niels Grabert
Werner Braun
Silke Christensen
Falco Jannett
Petra Golks (seit 24.09.2020)
Tordis Pohlmann (seit 24.09.2020)

Amtsduer: 3 Jahre
Wiederbestellung ist zulässig

5. Vertretung: Gemeinsam durch zwei Vorstandsmitglieder

6. Der Aufsichtsrat setzte sich im Geschäftsjahr aus den folgenden Personen zusammen:

Tim Drawing (Vorsitzender)
Jens Lorenzen
Sabine Stender
Silke Wiedner
Jutta Held

Amtsduer: 3 Jahre

7. Mitgliederversammlung: 24.09.2020

Beschlüsse:

- Feststellung des Jahresabschlusses zum 31.12.2019
- Beschluss über die Verwendung des Bilanzverlustes 2019
- Kenntnisnahme des Berichts über die gesetzliche Prüfung (Kalenderjahre 2018 und 2019)
- Entlastung von Vorstand und Aufsichtsrat
- Beschluss über Anpassung der Arbeitszeit und des Gehalts von Herrn Grabert
- Beschluss über Anpassung der Aufwandsentschädigung von Herrn Wicher und Herrn Drawing
- Wahlen zum Aufsichtsrat
- Wahlen zum Vorstand

8. Offenlegung: Die Bilanz zum 31.12.2019 und der Anhang 2019 wurden am 21.01.2021 im elektronischen Bundesanzeiger veröffentlicht. Die Übermittlung an den Bundesanzeiger erfolgte am 14.12.2020.

9. Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:

Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V.
Hamburg – Mecklenburg-Vorpommern – Schleswig-Holstein
Tangstedter Landstraße 83
22415 Hamburg

Kiel, 01.06.2021

Vorstand der Wohnungsgenossenschaft Esbjergweg eG

gez.
Braun

gez.
Christensen

gez.
Golks

gez.
Grabert

gez.
Jannett

gez.
Pohlmann

gez.
Wardeiner

gez.
Wicher