

Geschäftsbericht 2022

der

Wohnungsgenossenschaft Esbjergweg eG
Aalborgring 38
24109 Kiel

eingetragen im Genossenschaftsregister von Kiel Nr. 482

Inhaltsverzeichnis:

	Seite
Bericht des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2022	3
Prüfung gemäß § 53 Genossenschaftsgesetz des Jahresabschlusses 2021	4
Prüfung gemäß § 53 Genossenschaftsgesetz des Jahresabschlusses 2022	5
Bericht des Vorstandes für das Geschäftsjahr 2022	6
Jahresabschluss 2022 (Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Anhang)	10

Bericht des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2022

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 31.12.2022 in gemeinsamer Sitzung am 24.04.2023 und 05.06.2023 mit dem Vorstand geprüft.

Schwerpunkte der Prüfungserörterungen waren

- die Vollständigkeit und Nachvollziehbarkeit des Jahresabschlusses 2022,
- 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.

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 2022 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 2022 zu genehmigen
- dem Vorschlag des Vorstandes zur Ergebnisverwendung zuzustimmen und
- Vorstand und Aufsichtsrat für das Geschäftsjahr 2022 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 05. Juni 2023

gez.

Tim Drewing

Vorsitzender des Aufsichtsrates

Prüfung gemäß § 53 Genossenschaftsgesetz (GenG) des Jahresabschlusses 2021

Die gesetzliche Prüfung der Genossenschaft für das Geschäftsjahr 2021 hat im Juni 2022 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 31.12.2021 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 17.06.2022

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

gez.
Kues
Wirtschaftsprüferin

Prüfung gemäß § 53 Genossenschaftsgesetz (GenG) des Jahresabschlusses 2022

Die gesetzliche Prüfung der Genossenschaft für das Geschäftsjahr 2022 hat am 30. Mai 2023 durch den Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen begonnen. Bis zur Mitgliederversammlung am 29. Juni 2023 wird die Prüfung größtenteils abgeschlossen sein, das zusammengefasste Prüfungsergebnis der Wirtschaftsprüferin des Verbandes norddeutscher Wohnungsunternehmen für das Geschäftsjahr 2022 aber noch nicht vorliegen. Es wird daher in der Mitgliederversammlung 2024 bekannt gegeben.

Bericht des Vorstands für das Geschäftsjahr 2022

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 2022 auf 5,55% gesunken (Vorjahreswert 10,00%), insgesamt hatten wir 10 Mieterwechsel (Vorjahr 18) zu verzeichnen. Die Leerstände lagen im Durchschnitt in 2022 mit 0,39% höher als das Vorjahresniveau (0,32%).

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 2022 lag bei 5,62 €/m² Wohnfläche (Vorjahr 5,55 €/m²) Erhöhungen werden im Rahmen der Entwicklung des Mietspiegels vorgenommen.

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

	Ist 2022 T€	Ist 2021 T€
Umsatzerlöse aus Mieten	922,6	909,7
Instandhaltungsaufwendungen (ohne Versicherungsfälle)	374,3	359,9
Zinsaufwendungen	136,2	156,8
Jahresergebnis	130,4	94,8

Die Genossenschaft hat 2022 374.259,91 € (im Vorjahr 359.909,83 €) für die Instandhaltung und Modernisierung des Wohnungsbestandes aufgewandt. Die folgende Übersicht stellt die Verteilung der Mittel dar.

Laufende Bauunterhaltung	88.567,24 €	(80.248,41 €)
Modernisierungsmaßnahmen	222.843,64 €	(141.303,76 €)
Sonstige Einzelmaßnahmen	62.849,03 €	(138.357,66 €)

Im Jahr 2022 wurde die Pflasterung des Garagenhofs in der Aarhusstraße erneuert, sowie die beiden Fahrstühle in der Aarhusstraße 67-69. Unsere anteiligen Kosten sind in der Position „Modernisierungsmaßnahmen“ 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. Vermögens- und Finanzlage

Die Vermögens- und Kapitalstruktur zum 31.12.2022 stellt sich im Vergleich zum 31.12.2021 wie folgt dar:

	31.12.2022		31.12.2021	
	€	%	€	%
AKTIVVERMÖGEN				
Anlagevermögen	6.762.625,71	91,5	6.916.648,71	91,4
Umlaufvermögen	<u>625.362,18</u>	<u>8,5</u>	<u>654.363,04</u>	<u>8,6</u>
	<u><u>7.387.987,89</u></u>	<u>100,0</u>	<u><u>7.571.011,75</u></u>	<u>100,0</u>
SCHULDEN				
Rückstellungen	50.883,73	0,7	84.758,80	1,1
Langfristige Verbindlichkeiten	6.085.571,52	82,4	6.376.615,13	84,2
Kurzfristige Verbindlichkeiten	651.243,37	8,8	637.224,36	8,4
Sonstige Passiva	<u>8.368,81</u>	<u>0,1</u>	<u>5.762,25</u>	<u>0,1</u>
	<u>6.796.067,43</u>	<u>92,0</u>	<u>7.104.360,54</u>	<u>93,8</u>
EIGENKAPITAL	<u>591.920,46</u>	<u>8,0</u>	<u>466.651,21</u>	<u>6,2</u>
	<u><u>7.387.987,89</u></u>	<u>100,0</u>	<u><u>7.571.011,75</u></u>	<u>100,0</u>

Das Anlagevermögen beträgt 91,5% der Bilanzsumme und enthält wesentliche stille Reserven.

Das Eigenkapital hat sich um 1,8% vermehrt und beträgt nun 8,0 % der Bilanzsumme.

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

	2022	2021
	T€	T€
Finanzmittel am Anfang der Periode	129,2	114,3
Cashflow	<u>25,5</u>	<u>14,9</u>
Finanzmittel am Ende der Periode	<u><u>154,7</u></u>	<u><u>129,2</u></u>

Die Zahlungsfähigkeit der Genossenschaft war im gesamten Berichtsjahr gegeben.

2.2 Ertragslage

Das im Geschäftsjahr 2022 erzielte Jahresergebnis stellt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>Veränderung</u>
	T€	T€	T€
Jahressollmieten abzgl. Erlösschmälerungen	922,6	909,7	12,9
abgerechnete Umlagen	344,0	314,2	29,8
andere Erträge	<u>58,2</u>	<u>60,1</u>	<u>-1,9</u>
Summe Erträge	<u>1.324,8</u>	<u>1.284,0</u>	<u>40,8</u>
Betriebskosten und Grundsteuer	307,2	309,2	-2,0
Instandhaltungsaufwendungen	386,5	371,4	15,1
Personal- und Sachaufwendungen	186,3	174,7	11,6
Abschreibungen	154,0	159,3	-5,3
Zinsaufwendungen	136,2	156,8	-20,6
Steuern	<u>24,2</u>	<u>17,8</u>	<u>6,4</u>
Summe Aufwendungen	<u>1.194,4</u>	<u>1.189,2</u>	<u>5,2</u>
Jahresüberschuss	<u>130,4</u>	<u>94,8</u>	<u>35,6</u>

Das Jahresergebnis ergab einen Jahresüberschuss von 130.399,25 € (Vorjahr 94.779,06 €).

Vorgeschlagene Ergebnisverwendung:

Jahresüberschuss	130.399,25 €
Gewinnvortrag aus 2021	146.115,99 €
Einstellung in die gesetzliche Rücklage	<u>13.039,93 €</u>
Bilanzgewinn = Vortrag auf neue Rechnung	<u>263.475,31 €</u>

3. Nachtragsbericht

Die Auswirkungen des Kriegs in der Ukraine, der 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 wurden moderat abgefangen. Auswirkungen im Zusammenhang mit dem Krieg in der Ukraine können z. Zt. noch nicht abschließend beurteilt werden. Längere Materiallieferzeiten und Preiserhöhungen im Instandhaltungsbereich kommen bereits vor; haben bisher aber nur geringe Auswirkungen.

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 2023 mit Mieteinnahmen in Höhe von T€ 910 und Instandhaltungsaufwendungen von T€ 305 sowie Zinsaufwendungen von T€ 118. Insgesamt erwarten wir ein positives Ergebnis von T€ 136.

Kiel, den 06. Juni 2023

Vorstand der Wohnungsgenossenschaft Esbjergweg eG

gez.
Braun

gez.
Christensen

gez.
Golks

gez.
Grabert

gez.
Jannett

gez.
Pohlmann

gez.
Wicher

Jahresabschluss zum 31.12.2022 der Wohnungsgenossenschaft Esbjergweg eG

Bilanz zum 31. Dezember 2022

Wohnungsgenossenschaft Esbjergweg eG
24109 Kiel

AKTIVA

	EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
A. Anlagevermögen			
I. Sachanlagen		6.762.625,71	6.916.648,71
B. Umlaufvermögen			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte	325.781,59		297.077,02
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände - davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr EUR 103.516,89 (EUR 219.323,89)	144.929,81		228.072,62
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben	154.650,78		129.213,40
		625.362,18	654.363,04
		7.387.987,89	7.571.011,75

Bilanz zum 31. Dezember 2022

Wohnungsgenossenschaft Esbjergweg eG
24109 Kiel

PASSIVA

	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
A. Eigenkapital		
I. Geschäftsguthaben	266.661,04	271.791,04
- davon der verbleibenden Mitglieder EUR 257.481,04 (EUR 251.136,04)		
- davon der ausscheidenden Mitglieder EUR 9.180,00 (EUR 20.655,00)		
- davon rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsguthaben EUR -1.853,96 (EUR -3.353,96)		
II. Ergebnismrücklagen	61.784,11	48.744,18
III. Bilanzgewinn	263.475,31	146.115,99
- davon Gewinnvortrag EUR 146.115,99 (EUR 60.814,84)		
Summe Eigenkapital	591.920,46	466.651,21
B. Rückstellungen	50.883,73	84.758,80
C. Verbindlichkeiten	6.736.814,89	7.013.839,49
- davon Verbindlichkeiten aus Vermietung EUR 2.789,15 (EUR 2.407,91)		
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr EUR 651.243,37 (EUR 637.224,36)		
- davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr EUR 6.085.571,52 (EUR 6.376.615,13)		
D. Rechnungsabgrenzungsposten	8.368,81	5.762,25
	<u>7.387.987,89</u>	<u>7.571.011,75</u>

Gewinn- und Verlustrechnung
vom 1. Januar 2022 bis 31. Dezember 2022

Wohnungsgenossenschaft Esbjergweg eG
24109 Kiel

	EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
1. Umsatzerlöse			
a) aus anderen Lieferungen und Leistungen		1.283.826,43	1.248.434,41
2. Erhöhung des Bestands an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen oder unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		19.330,12	10.514,75
3. Gesamtleistung		1.303.156,55	1.258.949,16
4. sonstige betriebliche Erträge			
a) Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	0,00		3.937,69
b) übrige sonstige betriebliche Erträge	<u>21.643,98</u>		<u>21.142,63</u>
		21.643,98	25.080,32
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	646.873,25		633.717,56
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	106.528,49		95.059,27
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	<u>17.263,91</u>		<u>21.919,08</u>
		123.792,40	116.978,35
7. Abschreibungen			
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	154.023,00		155.076,00
b) auf Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens, soweit diese die üblichen Abschreibungen überschreiten	<u>0,00</u>		<u>4.270,47</u>
		154.023,00	159.346,47
8. sonstige betriebliche Aufwendungen			
a) Raumkosten	4.707,93		4.383,52
b) Versicherungen, Beiträge und Abgaben	4.788,58		4.710,13
c) Werbe- und Reisekosten	135,00		1.025,00
d) verschiedene betriebliche Kosten	50.912,33		45.844,35
Übertrag	60.543,84-	400.111,88	373.987,10

	EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
Übertrag	60.543,84-	400.111,88	373.987,10 55.963,00-
e) Verluste aus Wertminderungen von Gegenständen des Umlaufvermögens und Einstellung in die Wertberichtigung zu	450,00		0,00
f) übrige sonstige betriebliche Aufwendungen	<u>1.512,20</u>		<u>1.748,62</u>
		62.506,04	57.711,62
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		136.241,78	156.842,55
10. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		24.129,51	17.818,57
11. Ergebnis nach Steuern		177.234,55	141.614,36
12. sonstige Steuern		46.835,30	46.835,30
13. Jahresüberschuss		130.399,25	94.779,06
14. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr		146.115,99	60.814,84
15. Einstellungen in Ergebnisrücklagen			
a) in die gesetzliche Rücklage		13.039,93	9.477,91
16. Bilanzgewinn		263.475,31	146.115,99

Anhang zum 31. Dezember 2021
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 **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 **Anderen Vorräte** erfolgte mit den Anschaffungskosten, 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 noch nicht abgerechnete Betriebskosten sowie Bodenbelag enthalten, der 2022 angeschafft und 2023 verlegt wurde.
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	205.957,00	920.753,54	3.693.883,24
andere Kreditgeber	84.296,10	317.739,03	1.153.195,71
andere	360.990,27	0,00	0,00
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
	651.243,37	1.238.492,57	4.847.078,95
Insgesamt		<u>6.736.814,89</u>	

4. Von den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten ist ein Gesamtbetrag in Höhe von 4.820.593,78 € durch Grundpfandrechte besichert. Bei den Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern beläuft sich der Gesamtbetrag, der durch Grundpfandrechte besichert ist, auf 1.555.230,84 €.
5. Entwicklung des Bilanzgewinns/Bilanzverlustes:

	€
Bilanzgewinn zum 1.1.2022	146.115,99
Jahresüberschuss 2022	130.399,25
Zuführung gesetzl. Rücklage	<u>13.039,93</u>
Bilanzgewinn 31.12.2022	<u>263.475,31</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 7,5 (i.Vj. 8), davon waren 7,5 (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 2022	209	998	254.490,00
Zugang 2022	10	57	14.535,00
Abgang 2022	<u>7</u>	<u>38</u>	<u>9.690,00</u>
Stand 31. Dezember 2022	<u>212</u>	<u>1.017</u>	<u>259.335,00</u>
Gesamtveränderung			+4.845,00 €
Geschäftsguthaben verbleibender Mitglieder			257.481,04 €
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 01.01.2022	48.744,18
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres	<u>13.039,93</u>
Stand 31.12.2022	<u>61.784,11</u>

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

Helge Wicher
Manfred Wardeiner (bis 31.12.2022)
Niels Grabert
Werner Braun
Silke Christensen
Falco Jannett
Petra Golks
Tordis Pohlmann
Sebastian Kunz (vom 16.06.2022 bis 14.10.2022)

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 Drewing (Vorsitzender)
Jens Lorenzen
Sabine Stender
Jutta Held
Katja Wagner

Amtsduer: 3 Jahre

7. Mitgliederversammlung: 16.06.2022

Beschlüsse:

- Feststellung des Jahresabschlusses zum 31.12.2021
- Beschluss über die Verwendung des Bilanzgewinn 2021
- Entlastung von Vorstand und Aufsichtsrat
- Wahlen zum Aufsichtsrat
- Wahlen zum Vorstand

8. Offenlegung: Die Bilanz zum 31.12.2021 und der Anhang 2021 wurden am 18.01.2023 im elektronischen Bundesanzeiger veröffentlicht. Die Übermittlung an den Bundesanzeiger erfolgte am 12.12.2022.

9. Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:

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

Kiel, 31.05.2023

Vorstand der Wohnungsgenossenschaft Esbjergweg eG

gez.
Braun

gez.
Christensen

gez.
Golks

gez.
Grabert

gez.
Jannett

gez.
Pohlmann

gez.
Wicher