Wohnungsgenossenschaft
Friedenshof eG

Jahresabschluss zum 31.12.2020

Wohnungsgenossenschaft Friedenshof eG
gegründet am 13.11.1996

Wohnungsgenossenschaft Friedenshof eG / 23966 Wismar / Erich-Weinert-Promenade 19 / Tel. 03841-32 72 0 / Fax. 03841-32 72 29
Registergericht Schwerin Nr. 425 / Vorstand: Birk Hellmann, Bernd Sommer / Aufsichtsratsvorsitzender: Lutz Bernhardt
info@wg-friedenshof.de / www.wg-friedenshof.de

Bilanz der Wohnungsgenossenschaft Friedenshof eG zum 31.12.2020

AKTIVSEITE

	Euro	2020 Euro	2019 Euro
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		2.434,39	7.088,71
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke mit Wohnbauten	27.637.151,93		27.802.847,19
2. Grundstücke mit Geschäftsbauten	143.610,41		147.124,61
3. Betriebs- und Geschäftsausstattung	306.440,69		266.144,70
4. Anlagen im Bau	1.311.147,41		0,00
5. Bauvorbereitungskosten	0,00		355.497,84
6. Geleistete Anzahlungen	0,00	29.398.350,44	0,00
III. Finanzanlagen			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen		25.000,00	25.000,00
Anlagevermögen insgesamt		**29.425.784,83**	**28.603.703,05**
B. Umlaufvermögen			
I. andere Vorräte			
1. Unfertige Leistungen		2.589.227,18	2.472.396,30
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	27.651,41		27.493,72
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	0,00		285,00
3. Sonstige Vermögensgegenstände	77.074,07	104.725,48	141.439,19
III. Flüssige Mittel			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		1.688.063,55	1.073.033,77
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
1. Andere Rechnungsabgrenzungsposten		38.582,09	3.794,20
Bilanzsumme		**33.846.383,13**	**32.322.145,23**

PASSIVSEITE

	Euro	2020 Euro	2019 Euro
A. Eigenkapital			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	29.850,00		37.815,14
2. der verbleibenden Mitglieder	721.455,16		740.805,68
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	0,00	751.305,16	1.800,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile 63.344,84 € (Vorjahr 67.379,18 €)			
II. Ergebnisrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage	960.000,00		860.000,00
2. Andere Ergebnisrücklagen	7.388.225,15	8.348.225,15	6.540.790,77
III. Bilanzgewinn			
1. Jahresüberschuss	947.434,38		684.243,08
2. Einstellungen in die Ergebnisrücklagen	-947.434,38	0,00	-684.243,08
Eigenkapital insgesamt		**9.099.530,31**	**8.181.211,59**
B. Sonderposten für Investitionszulage zum Anlagevermögen		933.702,41	965.740,31
C. Rückstellungen			
1. Steuerrückstellungen	49.601,00		24.184,00
2. Sonstige Rückstellungen	170.385,33	219.986,33	184.754,33
D. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	20.428.769,84		19.901.737,50
2. Erhaltene Anzahlungen	2.718.466,99		2.647.265,26
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	25.625,31		13.900,14
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	224.836,16		227.202,52
5. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	2.079,29		4.349,11
6. Sonstige Verbindlichkeiten	63.216,50	23.462.994,09	37.516,32
davon aus Steuern: 24.181,65 € (Vorjahr 18.736,17 €) davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 0,00 € (Vorjahr 0,00 €)			
E. Rechnungsabgrenzungsposten		130.169,99	134.284,15
Bilanzsumme		**33.846.383,13**	**32.322.145,23**

Gewinn- und Verlustrechnung
für den Zeitraum vom 01. Januar bis zum 31. Dezember 2020

			2020 Euro	2019 Euro
1.	Umsatzerlöse			
	a) aus der Hausbewirtschaftung		7.911.855,27	7.691.208,21
2.	Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		116.830,88	117.937,81
3.	Sonstige betriebliche Erträge		161.084,15	256.971,88
4.	Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
	a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		-4.882.198,11	-5.174.147,37
	Rohergebnis		**3.307.572,19**	**2.891.970,53**
5.	Personalaufwand			
	a) Löhne und Gehälter	-506.456,79		-456.687,12
	b) Soziale Abgaben	-97.280,40	-603.737,19	-90.525,79
6.	Abschreibungen			
	a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		-849.911,20	-812.721,24
7.	Sonstige betriebliche Aufwendungen		-251.737,99	-219.582,02
8.	Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		19,30	57,80
9.	Zinsen und ähnliche Aufwendungen		-292.321,35	-315.648,44
10.	Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		-172.847,13	-123.246,39
11.	**Ergebnis nach Steuern**		1.137.036,63	873.617,33
12.	Sonstige Steuern		-189.602,25	-189.374,25
13.	**Jahresüberschuss**		**947.434,38**	**684.243,08**
14.	Einstellung aus dem Jahresüberschuss in die Ergebnisrücklagen		-947.434,38	-684.243,08
15.	**Bilanzgewinn**		**0,00**	**0,00**

Anhang

1. Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss zum 31.12.2020 wurde nach den Vorschriften des Deutschen Handelsgesetzbuches (HGB) aufgestellt. Dabei wurden die einschlägigen gesetzlichen Regelungen für Genossenschaften und die Satzungsbestimmungen, ebenso wie die Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen, in der Fassung vom 17.07.2015 (FormblattVO) beachtet.

Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde entsprechend dem § 275 Abs. 2 HGB wiederum nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

2. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Das Anlagevermögen wurde linear über die Nutzungsdauer auf der Basis der steuerlichen Abschreibungstabellen abgeschrieben.

Immaterielle Vermögensgegenstände wurden in den Vorjahren nur insoweit zu Anschaffungskosten aktiviert, als sie entgeltlich erworben wurden. Die Abschreibung der immateriellen Vermögensgegenstände erfolgte planmäßig linear mit 33,3%.

Das Sachanlagevermögen ist unter Berücksichtigung planmäßiger linearer Abschreibungen zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten abzüglich Zuschuss angesetzt. Fremdkapitalzinsen und Verwaltungskosten wurden nicht in die Bewertung einbezogen.

Grundlage für die planmäßigen Abschreibungen der Wohngebäude ist eine Gesamtnutzungsdauer von 50 Jahren.

Nachträgliche Herstellungskosten auf Grund von Modernisierungen wurden bei den Abschreibungen zeitanteilig berücksichtigt.

Gesondert erfasste Kosten für Außenanlagen wurden mit Anteilen zwischen 5,26 % und 6,67 % abgeschrieben.

Geschäftsbauten wurden auf der Grundlage einer Gesamtnutzungsdauer von 50 Jahren abgeschrieben.

Gegenstände der Betriebs- und Geschäftsausstattung wurden zeitanteilig in Anlehnung an die steuerlichen Abschreibungstabellen linear zwischen 7,69 % und 33,33 % pro Jahr abgeschrieben.

Für die planmäßige Abschreibung der geringwertigen Wirtschaftsgüter wurden in den zurückliegenden Geschäftsjahren Sammelposten gebildet, die über fünf Jahre aufwandswirksam aufgelöst wurden. Im Berichtsjahr wurde auf Grund fehlender Geschäftsvorfälle kein Sammelposten gebildet.

Die Finanzanlagen wurden ebenfalls zu Anschaffungskosten bewertet.

Das Umlaufvermögen wurde grundsätzlich nach dem strengen Niederstwertprinzip bewertet.

Bei der Ermittlung der unfertigen Leistungen aus noch nicht abgerechneten Heiz- und anderen Betriebskosten sind Wertberichtigungen, insbesondere auf Grund von Leerstand und für Mietverträge mit Betriebskostenpauschale, berücksichtigt.

Forderungen, Sonstige Vermögensgegenstände und Flüssige Mittel wurden mit ihrem Nennbetrag angesetzt. Das in den Forderungen aus Vermietung enthaltene Risiko wurde durch Einzelwertberichtigungen und direkte Abschreibungen ausreichend berücksichtigt.

Zwischen Eigenkapital und Rückstellungen wird auf der Passivseite ein Sonderposten für Investitionszulage in Höhe von 933,7 T€ ausgewiesen. Dieser betrifft in den Jahren 1999 bis 2003 erhaltene Investitionszulagen für zulagebegünstigte Herstellungskosten. Der Sonderposten wird jährlich auf der Grundlage der Restnutzungsdauer der betreffenden Wohngebäude anteilig aufgelöst.

Die Rückstellungen beinhalten alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten. Ihre Bewertung erfolgte nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung in Höhe des notwendigen Erfüllungsbetrages.

Verbindlichkeiten wurden mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

3. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

3.1. Bilanz

Die Entwicklung des Anlagevermögens ist im Anlagenspiegel (Anlage 1) dargestellt.

Die Erneuerung einer Stellplatzanlage im Bereich der Kapitänspromenade 14 - 24 erfolgte mit anteiligen Baukosten des Jahres 2020 in Höhe von 645,2 T€ und einer Umgliederung der Bauvorbereitungskosten in Höhe von 38,5 T€ als Zugang bei den Grundstücken mit Wohnbauten / Außenanlagen in Höhe von 683,7 T€.

Für das Neubauvorhaben in der Störtebekerstraße erfolgte eine Umgliederung der Grundstückskosten von Grundstücken mit Wohnbauten in Höhe von 165,1 T€ und Bauvorbereitungskosten in Höhe von 317,0 T€ bei gleichzeitigem Zugang von Bau- und Planungskosten des Jahres 2020 in Höhe von 829,0 T€ zu Anlagen im Bau mit insgesamt 1.311,1 T€.

Mit einem Zugang in Höhe von 108,3 T€ wurden die Kosten für die Modernisierung der Außenanlagen im Bereich der Erich-Weinert-Promenade 50 - 54 den Grundstücken mit Wohnbauten zugeführt.

In dem Posten unfertige Leistungen sind in Höhe von 2.589,2 T€ noch nicht abgerechnete Betriebskosten unter Berücksichtigung von Wertberichtigungen enthalten.

Forderungen mit einer Restlaufzeit von über einem Jahr bestanden nicht. Bestehenden Risiken wurde durch Einzelwertberichtigung Rechnung getragen.

Rücklagenspiegel per 31.12.2020

	Bestand am Ende des Vorjahres 31.12.2019	Einstellung aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres	Entnahme für das Geschäftsjahr	Bestand am Ende des Geschäftsjahres 31.12.2020
Ergebnisrücklagen				
- gesetzliche Rücklage	860.000,00 €	100.000,00 €	- €	960.000,00 €
- andere Ergebnisrücklagen	6.540.790,77 €	847.434,38 €	- €	7.388.225,15 €
Bestand	7.400.790,77 €	947.434,38 €	- €	8.348.225,15 €

Die Steuerrückstellung beinhaltet Rückstellungen für Körperschaftssteuer und Solidaritätszuschlag für das Jahr 2020 in Höhe von 49,6 T€.

In den sonstigen Rückstellungen in Höhe von 170,4 T€ sind unter anderem mit 100,5 T€ Rückstellungen für die Kosten der Hausbewirtschaftung enthalten und mit 39,6 T€ Rückstellungen für Abschluss- und Prüfungskosten für ein Jahr.

Die Fristen der Verbindlichkeiten und deren Besicherung sind im Verbindlichkeitenspiegel (Anlage 2) dargestellt.

3.2. Gewinn- und Verlustrechnung

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung in Höhe von 7.911,9 T€ enthalten neben Mieterträgen auch abgerechnete Nebenkosten in Höhe von 2.492,8 T€.

Die sonstigen betrieblichen Erträge beinhalten unter anderem Erträge aus der Weiterberechnung von Kosten aus Miet- und Räumungsklagen in Höhe von 19,1 T€ und Erträge aus abgeschriebenen Forderungen in Höhe von 25,1 T€. In Höhe von 32,0 T€ wurden Erträge aus der Auflösung des Sonderposten für Investitionszulagen zum Anlagevermögen vereinnahmt. Darüber hinaus beinhalten die Sonstigen betrieblichen Erträge auch Versicherungserstattungen in Höhe von 28,7 T€.

Die Sonstigen betrieblichen Aufwendungen beinhalten unter anderem Sachkosten der Verwaltung mit 164,3 T€ und darüber hinaus Abschreibungen auf Forderungen aus Vermietung in Höhe von 16,4 T€ und mit 66,3 T€ Einzelwertberichtigungen auf Mietforderungen.

4. Sonstige Angaben

Am Bilanzstichtag verwaltet die Genossenschaft außerhalb ihres Vermögens ferner diverse Mietkautionen von Nichtmitgliedern. Davon liegen Kautionen in Form von Sparbüchern wie im Vorjahr mit einem Volumen von 18,7 T€ vor und weitere 982,6 T€ auf einem treuhänderisch verwalteten Kautionssammelkonto bei der DKB Bank AG.

Mit der einhundertprozentigen Tochtergesellschaft GSH Wismar GmbH mit Firmensitz in 23966 Wismar, Auf der Helling 7, hielt die Genossenschaft am 31.12.2020 Anteile an einem verbundenen Unternehmen. Das Eigenkapital beträgt 111,8 T€ und beinhaltet in Höhe von 25,0 T€ vollständig eingezahltes Stammkapital. Die Bilanzsumme beträgt 145,1 T€ (Vorjahr 137,6 T€). Im Geschäftsjahr 2020 konnte ein Jahresüberschuss in Höhe von 11,7 T€ erwirtschaftet werden.

Die Genossenschaft beschäftigte zwei Vorstandmitglieder in Vollzeit. Die Angaben zu den durchschnittlich in der Genossenschaft beschäftigten Mitarbeitern stellen sich in der folgenden Tabelle dar:

	Vollzeit-beschäftigte	Teilzeit-beschäftigte	geringfügig Beschäftigte	Berichts-jahr	Vor-jahr
kaufm. Angestellte	4,0	1,0	-	5,0	5,0
Handwerker	1,0	-	-	1,0	1,0
Reinigungskraft	-	-	1,0	1,0	1,0
	5,0	1,0	1,0	7,0	7,0

Darüber hinaus bestand im Berichtsjahr ein Ausbildungsverhältnis.

Die Mitgliederbewegung entwickelte sich wie folgt:

	Berichtsjahr	Vorjahr
Stand 01.01.	300 Mitglieder	312 Mitglieder
Korrektur Vorjahr	0 Mitglieder	-3 Mitglieder
Zugänge	2 Mitglieder	4 Mitglieder
Abgänge	12 Mitglieder	13 Mitglieder
Stand 31.12.	290 Mitglieder	300 Mitglieder

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr von 740,8 T€ um 22,5 T€ auf 718,3 T€ verringert.

Am Bilanzstichtag bestand vertraglich gebundenes Bauvolumen, das im Berichtsjahr nicht erbracht wurde, in Höhe von 3.988,9 T€. Dies betraf Verträge für die Planung und Errichtung des Neubaus im Bereich der Störtebekerstraße 3, 5, 7 mit einem Gesamtvertragsvolumen in Höhe von 5.300,0 T€, von dem per 31.12.2020 lediglich ein Anteil in Höhe von 1311,1 T€ erbracht wurde. Weitere wesentliche finanzielle Verpflichtungen bestehen nicht.

Mitglieder des hauptamtlichen Vorstandes: Herr Birk Hellmann
Herr Bernd Sommer

Mitglieder des Aufsichtsrates: Herr Lutz Bernhardt - Vorsitzender
Herr Dietmar Selig - Stellvertreter des Vorsitzenden
Frau Petra Klimmek - Schriftführerin
Frau Angelika Rieck

Anschrift: Wohnungsgenossenschaft Friedenshof eG
Erich-Weinert-Promenade 19
23966 Wismar

Registergericht: Schwerin Nr. 425

Prüfungsverband: Verband Norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V.
Tangstedter Landstraße 83
22415 Hamburg

Wismar, am 31.05.2021

Der Vorstand

Birk Hellmann

Bernd Sommer

Anlagenspiegel per 31.12.2020

	Bruttowerte						Abschreibungen				Buchwerte	
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
	AK/HK 01.01.2020	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen (+)	Umbuchungen (-)	AK/HK 31.12.2020	kumulierte Abschreibungen 01.01.2020	Abschreibungen des Geschäftsjahres	Abschreibungen auf Abgänge	kumulierte Abschreibungen 31.12.2020	Buchwert 31.12.2020	Buchwert 31.12.2019
I. Immaterielle Vermögensgegenstände												
1. Immaterielle Vermögensgegenstände	64.012,67 €	- €	- €	- €	- €	64.012,67 €	56.923,96 €	4.654,32 €		61.578,28 €	2.434,39 €	7.088,71 €
Summe Immaterielle Vermögensgegenstände	64.012,67 €	- €	- €	- €	- €	64.012,67 €	56.923,96 €	4.654,32 €	- €	61.578,28 €	2.434,39 €	7.088,71 €
II. Sachanlagen												
1. Grundstücke mit Wohnbauten	42.396.426,02 €	108.293,53 €	- €	518.582,94 €	- €	43.023.302,49 €	14.593.578,83 €	792.571,73 €	- €	15.386.150,56 €	27.637.151,93 €	27.802.847,19 €
2. Grundstücke mit Geschäftsbauten	212.462,83 €	- €	- €	- €	- €	212.462,83 €	65.338,22 €	3.514,20 €	- €	68.852,42 €	143.610,41 €	147.124,61 €
3. Betriebs- und Geschäftsaustattung	432.052,23 €	89.466,94 €	- €	- €	- €	521.519,17 €	166.907,53 €	48.170,95 €		215.078,48 €	306.440,69 €	266.144,70 €
4. Anlagen im Bau	- €	829.035,26 €	- €	482.112,15 €	- €	1.311.147,41 €	- €	- €	- €	- €	1.311.147,41 €	- €
4. Bauvorbereitungskosten	355.497,84 €	645.197,25 €	- €	- 1.000.695,09 €	- €	0,00 €	- €	- €	- €	- €	0,00 €	355.497,84 €
Summe Sachanlagen	43.396.438,92 €	1.671.992,98 €	- €	- €	- €	45.068.431,90 €	14.825.824,58 €	844.256,88 €	- €	15.670.081,46 €	29.398.350,44 €	28.571.614,34 €
III. Finanzanlagen												
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	25.000,00 €	- €	- €	- €	- €	25.000,00 €	- €	- €	- €	- €	25.000,00 €	25.000,00 €
Summe Finanzanlagen	25.000,00 €	- €	- €	- €	- €	25.000,00 €	- €	- €	- €	- €	25.000,00 €	25.000,00 €
	43.485.451,59 €	1.671.992,98 €	- €	- €	- €	45.157.444,57 €	14.882.748,54 €	848.911,20 €	- €	15.731.659,74 €	29.425.784,83 €	28.603.703,05 €

Verbindlichkeitenspiegel per 31.12.2020

Verbindlichkeiten		Gesamt	Restlaufzeit unter 1 Jahr	Restlaufzeit über 1 Jahr	davon über 5 Jahre	Art und Form der Sicherung	
1.	**Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten**	**20.428.769,84 €**	**2.764.131,86 €**	**17.664.637,98 €**	**11.124.252,27 €**	**GPR**	**20.428.769,84 €**
	Vorjahreswerte:	19.901.737,49 €	2.611.085,55 €	17.290.651,94 €	9.540.713,97 €	GPR	19.901.737,49 €
2.	**Erhaltene Anzahlungen**	**2.718.466,99 €**	**2.718.466,99 €**	**- €**	**- €**		
	Vorjahreswerte:	2.647.265,26 €	2.647.265,26 €	- €	- €		
3.	**Verbindlichkeiten aus Vermietung**	**25.625,31 €**	**25.625,31 €**	**- €**	**- €**		
	Vorjahreswerte:	13.900,14 €	13.900,14 €	- €	- €		
4.	**Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen**	**224.836,16 €**	**224.836,16 €**	**- €**	**- €**		
	Vorjahreswerte:	227.202,52 €	227.202,52 €	- €	- €		
5.	**Verbindlichkeiten gegen verbundene Unternehmen**	**2.079,29 €**	**2.079,29 €**	**- €**	**- €**		
	Vorjahreswerte:	4.349,11 €	4.349,11 €	- €	- €		
6.	**Sonstige Verbindlichkeiten**	**63.216,50 €**	**63.216,50 €**	**- €**	**- €**		
	Vorjahreswerte:	37.516,32 €	37.516,32 €	- €	- €		
Gesamt		**23.462.994,09 €**	**5.798.356,11 €**	**17.664.637,98 €**	**11.124.252,27 €**		
	Vorjahreswerte:	22.831.970,84 €	5.541.318,90 €	17.290.651,94 €	9.540.713,97 €		

GPR = Grundpfandrechte

Wohnungsgenossenschaft
Friedenshof eG

Lagebericht 2020

Wohnungsgenossenschaft Friedenshof eG
gegründet am 13.11.1996

Wohnungsgenossenschaft Friedenshof eG / 23966 Wismar / Erich-Weinert-Promenade 19 / Tel. 03841-32 72 0 / Fax. 03841-32 72 29
Registergericht Schwerin Nr. 425 / Vorstand: Birk Hellmann, Bernd Sommer / Aufsichtsratsvorsitzender: Lutz Bernhardt
info@wg-friedenshof.de / www.wg-friedenshof.de

Lagebericht 2020 der Wohnungsgenossenschaft Friedenshof eG

1. Grundlagen der Genossenschaft und Geschäftsverlauf

a. Allgemeine Rahmenbedingungen und wichtige Kennzahlen

Seit Anfang 2020 hat sich das Coronavirus (COVID-19) weltweit ausgebreitet. Die Corona-Pandemie verursacht starke negative Auswirkungen auf die globalen Volkswirtschaften mit einer ausgeprägten Rezession. Auch in Deutschland hat die Pandemie seit Februar 2020 zu deutlichen Einschnitten sowohl im sozialen als auch im Wirtschaftsleben geführt. Die Wohnungswirtschaft hat sich in der Pandemie bisher als robust und widerstandsfähig erwiesen. Diese Einschätzung trifft auch für unsere Genossenschaft zu.

Seit mehreren Jahren ist die Zahl der Einwohner mit Hauptwohnsitz in der altehrwürdigen Hansestadt Wismar nahezu konstant geblieben und liegt am Ende des Jahres 2020 bei nunmehr 42.758 Einwohnern (42.899 / 2019, 42.501/ 2018, 42.864 / 2017 und 42.893 / 2016). Zumindest scheinen die deutlichen Bevölkerungsverluste der früheren Jahre damit gestoppt.

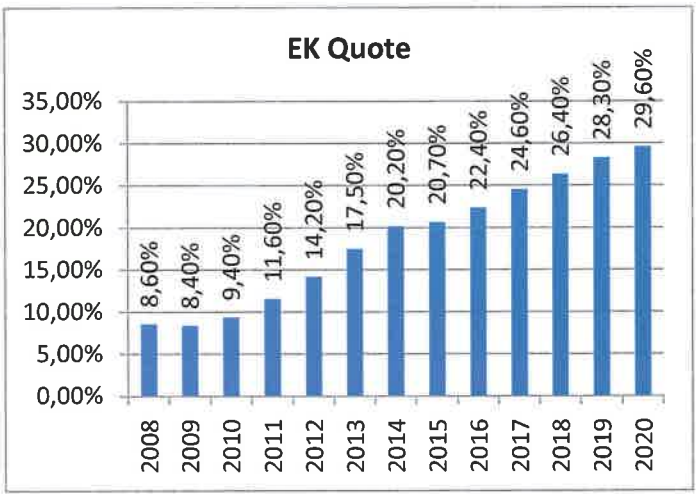
Die auf der Basis einer vorsichtigen Vorausschau im Oktober 2019 aufgestellten Planzahlen für das Geschäftsjahr 2020 wurden mit den Ist-Werten des Geschäftsjahres 2020 verglichen.

	Plan 2020 in T€	Ist 2020 in T€	Ist 2019 in T€
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	7.910,9	7.911,9	7.691,2
Instandhaltungsaufwendungen	2.861,2	2.324,5	2.705,6
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	289,5	292,3	315,6
Jahresüberschuss	284,9	947,4	684,2

Mit dem nunmehr realisierten Jahresüberschuss in Höhe von 947,4 T€ wurde das geplante Ergebnis deutlich überschritten. Die Ursachen hierfür liegen im Wesentlichen in den um 672,5 T€ geringeren Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung.

Die hohen Jahresüberschüsse der zurückliegenden Jahre zeugen von stabilem Wachstum und einer erfolgreichen Umsetzung der Ziele der Geschäftspolitik des Unternehmens.

Die Eigenkapitalquote unserer Genossenschaft konnte von 8,4 % im Jahre 2009 auf 29,6 % im Berichtsjahr innerhalb weniger Jahre mehr als verdreifacht werden.



b. Unternehmensbestand

Der Bestand umfasst am 31.12.2020 insgesamt 1.517 (Vorjahr 1.526) Verwaltungseinheiten mit 82.862,80 m² (Vorjahr 82.862,80 m²) Wohn- und Nutzfläche und besteht überwiegend aus fünfgeschossigen industriell gefertigten Gebäuden der Jahre 1976 bis 1984 im Wismarer Stadtteil Friedenshof. Darüber hinaus gehören 961 Stellplätze und 12 Garagen zum Unternehmensbestand.

	Anzahl		Fläche in m²	
	2020	2019	2020	2019
Wohnungen	1.488	1.483	81.968,57	81.641,31
Einzelzimmer	27	39	582,58	850,04
Gewerbe	2	4	311,65	371,45
davon selbstgenutzt	*1*	*1*		*227,00*
PkW Stellplätze	961	881		
Garagen	12	12		

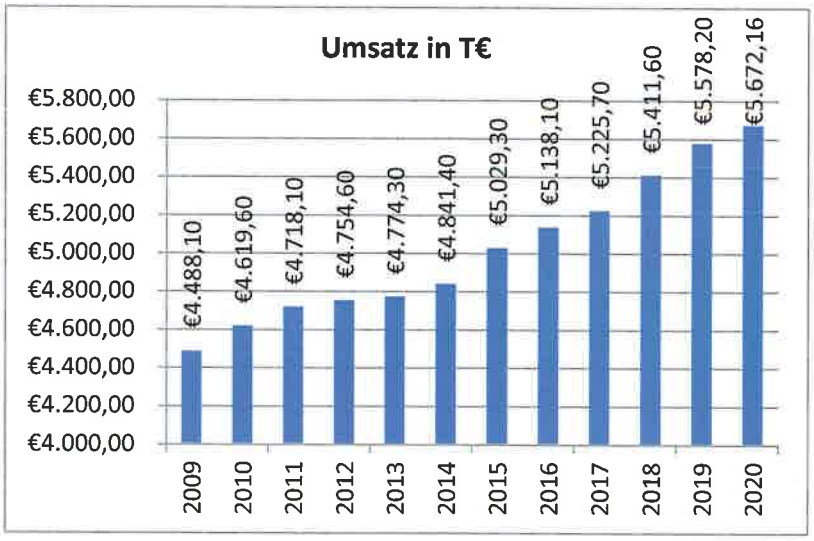
c. Wohnungswirtschaft

Im gesamten Geschäftsjahr 2020 erfolgten 174 Kündigungen (Vorjahr 192) von Mietverträgen über Wohnraum, Gewerberaum und Einzelzimmer in Wohngemeinschaften. Gleichzeitig wurden im Berichtsjahr 170 (Vorjahr 207) Wohnraum- und Zimmermietverträge neu abgeschlossen.

In unserem Unternehmen waren am Bilanzstichtag insgesamt 56 Wohnungen und Einzelzimmer (Vorjahr 57 Wohnungen und Einzelzimmer) nicht vermietet. Für den Gesamtbestand der Wohnungsgenossenschaft Friedenshof eG ergibt sich damit am 31.12.2020 ein stichtagsbedingter Leerstand von 3,69 % (Vorjahr 3,74 %).

Ferner waren am Stichtag insgesamt 187 Pkw-Stellplätze (Vorjahr 174) nicht vermietet. Alle Garagen waren wie schon im Vorjahr vermietet.

Im Berichtszeitraum lagen die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung im Bereich der Sollmieten bei insgesamt 5.672,2 T€ (Vorjahr 5.578,2 T€) und damit erneut über dem Vorjahresniveau.



Die Gründe für den Anstieg der Sollmieten liegen in der ganzjährigen Auswirkung von Modernisierungsumlagen nach Einzelmodernisierungen, höheren Neuvermietungspreisen und der Neuvermietung der Stellplatzanlage in der Kapitänspromenade 14 - 24. Die leerstandsbedingten Erlösschmälerungen sanken leicht auf nunmehr 229,6 T€ im Geschäftsjahr 2020 (Vorjahr 256,2 T€). Prozentual reduzierte sich der Anteil der Erlösschmälerungen leicht auf 4,05 % (Vorjahr 4,59 %).

Die durchschnittlichen Erträge aus der Vermietung von Wohn- und Gewerberäumen sowie den Stellplätzen und Garagen lagen im Jahr 2020 bei 5,70 €/m² Wohn- und Nutzfläche (Vorjahr 5,61 €/m² Wohn- und Nutzfläche).

Im Geschäftsjahr 2020 wurden uneinbringliche Forderungen in Höhe von 51,9 T€ (Vorjahr 50,1 T€) endgültig abgeschrieben und größtenteils zur weiteren Verfolgung an die Creditreform Rostock e.V. übergeben.

d. Mitgliederwesen

Von 300 Mitgliedern am Ende des Geschäftsjahres 2019 reduzierte sich die Zahl der verbleibenden Mitglieder auf 290 am Ende des Geschäftsjahres 2020. Per 31.12.2020 haben die verbleibenden Mitglieder insgesamt 5.211 Geschäftsanteile (Vorjahr 5.386) gezeichnet. Die Einzahlungen auf die gezeichneten Anteile der verbleibenden Mitglieder betrugen per 31.12.2020 insgesamt 91,9 % (Vorjahr 91,7 % = Wert berichtigt).

e. Instandhaltung / Modernisierung / Neubau

Die Aufwendungen der laufenden Gebäudeinstandhaltung lagen mit 1.100,1 T€ im Jahr 2020 leicht unter dem Niveau des Vorjahres (1.196,2 T€).

An diversen Objekten unserer Genossenschaft wurden im Geschäftsjahr 2020 aufwandswirksame Sanierungsarbeiten mit einem Volumen von 1.198,2 T€ realisiert. Dazu gehören malermäßige Instandsetzungen der Fassaden und der Treppenhäuser und Erneuerungen von Hausverteilungen der Elektroanlagen einschließlich der Umverlegung der Zählerplätze.

Im Berichtsjahr wurden im Bereich der E.-Weinert-Promenade 50 – 54 gemeinsam mit anderen Wohnungsunternehmen die Wege, Außenanlagen und ein Teil der PkW Stellplatzanlage umfangreich erneuert. Die Kosten hierfür lagen bei 108,3 T€ und wurden im Sachanlagevermögen den Grundstücken mit Wohnbauten / Außenanlagen zugeführt.

Für das Neubauvorhaben in der Störtebekerstraße 3, 5, 7 erfolgte im August 2020 der Baubeginn. Im Berichtsjahr wurden 829,4 T€ an Bau- und Planungsleitungen erbracht und im Anlagevermögen unter der Position Anlagen im Bau zugeführt.

Für die im Zusammenhang mit dem Neubauvorhaben neu zu errichtende Stellplatzanlage vor der Kapitänspromenade 14 – 24 sind im Jahr 2019 38,5 T€ und im Berichtsjahr 645,2 T€ an Kosten entstanden.

f. Verwaltung / Organisation / Personal

Neben den beiden hauptamtlichen Vorständen waren in unserer Genossenschaft am 31.12.2020 weitere 7 Mitarbeiter tätig. Darüber hinaus beschäftigt unsere Genossenschaft auch einen Auszubildenden für den Beruf des Kaufmannes für Büromanagement.

Der Verwaltungskostensatz unserer Genossenschaft stieg im Berichtsjahr an und lag bei 418,61 €/VE (Vorjahr 370,64 €/VE). Insgesamt liegt er auf einem für Wohnungsunternehmen vergleichbarer Größenordnung niedrigem Niveau.

Mit der Durchführung von quartalsweisen Soll/Ist Vergleichen für wohnungs- und betriebswirtschaftliche Kennzahlen der einzelnen Unternehmensbereiche verfügt der Vorstand über ein risikoorientiertes Kontroll- und Berichtswesen. Den Schwerpunkt der unternehmerischen Vorausschau bildet insbesondere die jährliche Fortschreibung der Finanz-, Wirtschafts- und Maßnahmenplanung, die derzeit bis zum Jahr 2025 vorliegt.

Auf Grund der strikten Kontaktreduzierungen im Rahmen der Corona Pandemie ist für diese Planung jedoch keine eigenständige Beschlussfassung des Aufsichtsrates (lediglich Kenntnisnahme) erfolgt. Sie bildet jedoch aktuell die Arbeitsgrundlage.

Zur frühzeitigen Offenlegung der Risiken für den Geschäftsbetrieb der Unternehmung wurden im April 2006 mit der Einführung eines Risikohandbuches betriebliche Kennzahlen und Schwellwerte festgeschrieben, mit deren Hilfe der Vorstand eine kontinuierliche Bewertung der Risiken des Geschäftsbetriebes vornehmen kann. Hinweise auf berichtspflichtige Risiken haben sich nicht ergeben.

2. Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft

a. Vermögenslage

Die Bilanzsumme hat sich gegenüber dem Vorjahreswert von 32.322,1 T€ im Berichtsjahr auf 33.846,4 T€ leicht erhöht.

Die Ursachen hierfür liegen auf der Aktivseite im Wesentlichen durch den Anstieg der Flüssigen Mittel um 615,1 T€.

Auf der Passivseite erhöhten sich die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten um saldiert 527,1 T€. Ferner war im Wesentlichen auf Grund des vereinnahmten Jahresüberschusses ein Anstieg des bilanziell ausgewiesenen Eigenkapitals um 918,3 T€ zu verzeichnen.

	31.12.2020		31.12.2019		Veränderung
	T€	Prozent	T€	Prozent	T€
Anlagevermögen	29.425,8	86,9%	28.603,7	88,5%	822,1
Umlaufvermögen	4.420,6	13,1%	3.718,4	11,5%	702,2
Bilanzsumme	33.846,4	100,0%	32.322,1	100,0%	1.524,3

	31.12.2020		31.12.2019		Veränderung
	T€	Prozent	T€	Prozent	T€
Eigenkapital	9.099,5	26,9%	8.181,2	25,3%	918,3
Sonderposten für Investitionszulage	933,7	2,8%	965,7	3,0%	-32,0
Eigenkapital insgesamt	10.033,2	29,6%	9.146,9	28,3%	886,3
langfristiges Fremdkapital	20.428,8	60,4%	19.901,7	61,6%	527,1
kurzfristige Fremdmittel (einschl. Rückstellungen)	3.384,4	10,0%	3.273,5	10,1%	110,9
Bilanzsumme	33.846,4	100,0%	32.322,1	100,0%	1.524,3

Das Umlaufvermögen beinhaltet im Wesentlichen mit 2.589,2 T€ (Vorjahr 2.472,4 T€) noch nicht abgerechnete Betriebskosten und ferner Flüssige Mittel in Höhe von 1.688,1 T€ (Vorjahr 1.073,0 T€).

Das Anlagevermögen war am 31.12.2020 zu 34,1 % (Vorjahr 32,0 %) durch Eigenkapital und im Übrigen durch langfristiges Fremdkapital gedeckt.

Innerhalb des Eigenkapitals besteht ein Sonderposten für Investitionszulagen zum Anlagevermögen in Höhe von 933,7 T€ (Vorjahr 965,7 T€).

Die Höhe des Eigenkapitals ist gegenüber dem Vorjahr im Wesentlichen durch das positive Jahresergebnis im Berichtsjahr um 886,3 T€ angestiegen. Damit liegt der prozentuale Anteil des Eigenkapitals am Gesamtkapital bei einer um 4,7 % höheren Bilanzsumme im Geschäftsjahr 2020 bei 29,6 % (Vorjahr 28,3 %).

Das kurzfristige Fremdkapital beinhaltet im Wesentlichen erhaltene Umlagevorauszahlungen von 2.718,5 T€.

b. Finanzlage

Das Finanzmanagement der Wohnungsgenossenschaft Friedenshof eG setzt vorrangig auf die langfristige Sicherstellung einer ausreichenden Liquidität zur Absicherung der Zahlungsverpflichtungen aus dem Einsatz der langfristigen Fremdmittel in Höhe von 20.428,8 T€ per 31.12.2020.

Alle Verbindlichkeiten bestehen in Euro-Währung.

Währungsrisiken ergeben sich nicht. Die Fälligkeit der Verbindlichkeiten ergibt sich aus dem Verbindlichkeitenspiegel (Anlage 2).

Andere Finanz- oder Sicherungsinstrumente wurden nicht in Anspruch genommen.

Zur anteiligen Finanzierung der Investitionsvorhaben wurden im Berichtsjahr Darlehen mit einem Gesamtvolumen in Höhe von 3.157 T€ in Anspruch genommen. Darin enthalten sind 1.858,0 T€ zur Absicherung von Einzelsanierungen und 1.299,0 T€ zur anteiligen Finanzierung des Neubauvorhabens in der Störtebekerstraße.

Die Zusammensetzung des Fremdkapitals gliedert sich wie folgt:

	Restvaluta 31.12.2020 in T€	Restvaluta 31.12.2019 in T€	Veränderung in T€
zinsverbilligte Darlehen der KfW Bank: DKB Bank AG Zinssatz: 0,75 %	3.936,00	4.174,20	-238,20
Kapitalmarktdarlehen Bank: DKB Bank AG Zinssätze: 0,53 % - 3,40 %	16.492,80	15.727,50	765,30
	20.428,80	19.901,70	527,10

Im abgelaufenen Geschäftsjahr betrug der für die Darlehenstilgungen und die Thesaurierung zur Verfügung stehende Cashflow nach DVFA/SG (Deutsche Vereinigung für Finanzanalyse und Asset Management e.V. / Schmalenbach-Gesellschaft für Betriebswirtschaft e.V.) 1.765,3 T€. Auf Grund der aufwandswirksamen Sanierungsvorhaben, die in Höhe von 1.198,2 T€ das Ergebnis belasten, reichte der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit in Höhe von 2.081,4 T€ zur Deckung des Kapitaldienstes in Höhe von 2.630,0 T€ nicht aus. Diese Maßnahmen wurden jedoch überwiegend fremdfinanziert.

Die folgende Kapitalflussrechnung zeigt unter Berücksichtigung planmäßiger Tilgungen sowie der Einflüsse des Investitions- und Finanzierungsbereiches eine Erhöhung des Finanzmittelbestandes um 615,0 T€ von 1.073,0 T€ am 31.12.2019 auf 1.688,1 T€ am 31.12.2020.

Die Liquidität der Genossenschaft war damit stets gesichert und die Zahlungsverpflichtungen konnten zu jedem Zeitpunkt erfüllt werden. Dies wird auch zukünftig so sein.

Die Kapitalflussrechnung wurde in Anlehnung an den DRS 21 erstellt.

	2020 T€	2019 T€
I. laufende Geschäftstätigkeit		
Jahresüberschuss	947,4	684,2
Abschreibungen auf Anlagevermögen	849,9	812,7
Verlust aus Anlagenabgang	0,0	1,0
Auflösung Sonderposten für Investitionszulage	-32,0	-32,0
Cashflow nach DVFA/SG	**1.765,3**	**1.465,9**
Zunahme / Abnahme (-) kurzfristiger Rückstellungen	-14,4	10,4
Abnahme (-) sonstiger kurzfristiger Aktiva	-140,9	-231,8
Zunahme sonstiger kurzfristiger Passiva	99,9	6,6
Zinsaufwendungen	292,3	315,6
Ertragssteueraufwand	140,7	123,2
Ertragssteuerzahlungen	-61,5	-322,1
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	**2.081,4**	**1.367,8**
II. Investitionsbereich		
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-1.672,0	-558,9
Cashflow aus Investitionstätigkeit	**-1.672,0**	**-558,9**
III. Finanzierungsbereich		
Einzahlung aus Valutierung von Darlehen	3.157,0	2.139,5
Sondertilgung Darlehen	0,0	-272,1
planmäßige Tilgungen	-2.630,0	-2.454,3
Zinsaufwendungen	-292,3	-315,6
Veränderung Geschäftsguthaben	-29,1	-78,2
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	**205,6**	**-980,7**
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes	**615,0**	**-171,8**
IV. Finanzmittelfonds		
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes	615,0	-171,8
Finanzmittelbestand am 01.01.	1.073,0	1.244,8
Finanzmittelbestand am 31.12.	**1.688,0**	**1.073,0**

c. Ertragslage

Zusammenfassend vermittelt sich in der Gewinn- und Verlustrechnung im Vergleich zum Vorjahr das folgende Bild:

	2020 in T€	2019 in T€	Veränderung in T€
Hausbewirtschaftung	1.112,9	801,9	311,0
Sonstiger Geschäftsbetrieb	- 1,4	1,1	- 2,5
Betriebsergebnis	1.111,5	803,0	308,5
Neutrales Ergebnis	8,7	4,5	4,2
Ergebnis vor Ertragssteuern	1.120,2	807,5	312,7
Steuern vom Einkommen und Ertrag	- 172,8	- 123,3	- 49,5
Jahresergebnis	947,4	684,2	263,2

Das Jahresergebnis des Geschäftsjahres 2020 wird im Wesentlichen durch das Ergebnis der Hausbewirtschaftung geprägt.

In der Hausbewirtschaftung wurde das Bild auf der Ertragsseite durch die um saldiert 117,6 T€ höheren Erträge aus Sollmieten abzüglich Erlösschmälerungen geprägt. Auf der Aufwandsseite lagen die Gesamtaufwendungen im Bereich Instandhaltung um 381,1 T€ unter denen des Vorjahres.

Beim Sonstigen Geschäftsbetrieb und im Neutralen Ergebnis ergaben sich gegenüber dem Vorjahr kaum Veränderungen. Die gestiegene Belastung mit Steuern vom Einkommen und Ertrag steht im Zusammenhang mit dem höheren Jahresergebnis.

3. Prognose-, Chancen- und Risikobericht

Obwohl sich die Wohnungswirtschaft bisher in der Pandemie als widerstandsfähig erwiesen hat, machen es jedoch die Dauer der Maßnahmen der Bundesregierung und der Bundesländer zur Pandemiebekämpfung schwierig, negative Auswirkungen auf den Geschäftsverlauf zuverlässig einzuschätzen. Zu nennen sind mögliche Risiken aus der Verzögerung bei der Durchführung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen verbunden mit dem Risiko von Kostensteigerungen und der Verzögerung von geplanten Einnahmen oder Mietausfällen bei bestehenden Vertragsverhältnissen.

Die für unser Unternehmen risikorelevanten Faktoren und Kennzahlen werden im Rahmen der innerbetrieblichen Kontrollinstrumente monatlich und darüber hinaus vorgangsbezogen einer kontinuierlichen Bewertung unterzogen. Insbesondere der Anteil der leerstandsbedingten Mietausfälle und die Höhe der Forderungsausfälle im Bereich der vermieteten Wohnungen werden auch in Zukunft Einfluss auf die Ergebnisse der Hausbewirtschaftung haben. Daneben wirkt sich aber auch die Höhe der aufwandswirksamen Instandhaltungskosten wesentlich auf die Jahresergebnisse der kommenden Geschäftsjahre aus.

Die äußeren Einflussfaktoren, die zur Zeit die Vermietungssituation innerhalb unseres Wohnungsbestandes, aber auch auf dem Wohnungsmarkt in der Hansestadt Wismar beeinflussen, lassen wenig Ansätze erkennen, aus denen sich eine Gefahr für die künftige Entwicklung unseres Unternehmens ableiten lassen würde. Die Fluktuation ist stabil geblieben. Die Höhe der Erlösschmälerungen ist gegenüber dem Vorjahr wieder leicht gesunken und ist weiterhin auf niedrigem Niveau stabil.

Für den Wohnungsbestand der Wohnungsgenossenschaft Friedenshof eG bestehen auch in der Zukunft kaum Zweifel an einer dauerhaften Nachfrage und Vermietbarkeit. Auf

Grund des technischen Zustandes, des Modernisierungsstandes und der Lage der Bestände werden die Unternehmensplanungen auch in den kommenden Jahren auf eine behutsame Weiterentwicklung des Bestandes in kleinen Schritten setzen.

Für das Geschäftsjahr 2021 rechnet der Vorstand mit Umsatzerlösen aus der Hausbewirtschaftung in Höhe von 7.943,9 T€ und plant Aufwendungen für die laufende Gebäudeinstandhaltung von 1.100,0 T€.

Darüber hinaus wirken sich nicht aktivierungspflichtige Instandhaltungsaufwendungen aus den Sanierungsarbeiten mit einem Volumen von 1.300,0 T€ ertragsmindernd aus. Die Finanzierung dieser Instandhaltungsaufwendungen erfolgt durch Kapitalmarktmittel.

Im Bereich der Kapitänspromenade beabsichtigt unsere Genossenschaft ab Mai 2021 die Außenanlagen vor den Objekten 1 – 5 und 2 – 6 zu erneuern.

Das Neubauvorhaben in der Störtebekerstraße wird im Jahr 2021 weitergeführt. Mit der Fertigstellung des Vorhabens wird Anfang 2022 gerechnet.

Trotz zusätzlicher Darlehensaufnahmen werden sich die Zinsen und ähnlichen Aufwendungen von 292,3 T€ im Jahr 2020 auf 298,9 T€ im Jahr 2021 nur leicht erhöhen. Der Vorstand erwartet im Jahr 2021 trotz der geplanten umfangreichen aufwandswirksamen Investitionstätigkeit einen Jahresüberschuss in Höhe von 616,0 T€.

Die Ergebnisse der Vorschau auf die langfristige Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft lassen den Schluss zu, dass auch in den Jahren ab 2021 weiterhin mit entsprechenden Jahresüberschüssen zu rechnen sein wird.

Das vorrangige Ziel, die Eigenkapitalquote unserer Genossenschaft langfristig anzuheben und gleichzeitig die Verbindlichkeiten gegenüber den Kreditinstituten zu senken, wird bei den Unternehmensplanungen der kommenden Jahre weiterhin eine vorrangige Rolle spielen.

Wismar, am 31.05.2021

Der Vorstand

Birk Hellmann

Bernd Sommer

Wohnungsgenossenschaft
Friedenshof eG

Bericht des Aufsichtsrates
2020

Wohnungsgenossenschaft Friedenshof eG
gegründet am 13.11.1996

Wohnungsgenossenschaft Friedenshof eG / 23966 Wismar / Erich-Weinert-Promenade 19 / Tel. 03841-32 72 0 / Fax. 03841-32 72 29
Registergericht Schwerin Nr. 425 / Vorstand: Birk Hellmann, Bernd Sommer / Aufsichtsratsvorsitzender: Lutz Bernhardt
info@wg-friedenshof.de / www.wg-friedenshof.de

Bericht des Aufsichtsrates

für das Geschäftsjahr vom 01.01.2020 - 31.12.2020

Der Aufsichtsrat hat während des Berichtszeitraums die Geschäftsführung der Genossenschaft laufend überwacht. Er hat sich vom Vorstand durch schriftliche und mündliche Berichte über die Entwicklung der Geschäfte, die Lage des Unternehmens, die beabsichtigte Geschäftspolitik, die Unternehmensplanung und über bedeutsame Geschäftsvorfälle unterrichten lassen. Die nach Gesetz oder Satzung zustimmungsbedürftigen Vorgänge wurden behandelt.

Gemeinsame Sitzungen von Aufsichtsrat und Vorstand zum laufenden Geschäft fanden in insgesamt 4 Fällen statt. Beschlüsse im Umlaufverfahren wurden in ebenfalls 4 Fällen getroffen. Darüber hinaus stellt der Vorstand dem Aufsichtsrat monatlich Informationsmaterial zur Entwicklung von wichtigen unternehmerischen und wohnungswirtschaftlichen Kennziffern zur Verfügung. Ab Ende 2020 wurden die technischen Voraussetzungen für Durchführung von Sitzungen im Format von Videokonferenzen geschaffen.

In allen Sitzungen des Aufsichtsrates wurde durch den Vorstand detailliert zur Geschäftspolitik, wirtschaftlichen Entwicklung und zur strategischen Ausrichtung der Genossenschaft berichtet. Im Aufsichtsrat wurde die Geschäftsplanung erörtert und genehmigt. Der Vorstand hat dem Aufsichtsrat laufend Bericht über die wirtschaftliche Entwicklung im Verhältnis zur Geschäftsplanung erstattet. Der Aufsichtsrat hat keine gesonderten Ausschüsse gebildet.

Der Verband Norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V. hat den Jahresabschluss der Genossenschaft zum 31. Dezember 2019 unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht geprüft und die Ordnungsmäßigkeit bestätigt. Der Bericht des Abschlussprüfers vom 18.09.2020 lag allen Aufsichtsratsmitgliedern zur Einsichtnahme vor und wurde auf der Sitzung am 31.05.2021 satzungsgemäß beschlossen. Damit schließt sich der Aufsichtsrat dem Prüfungsergebnis vollumfänglich an.

Der Aufsichtsrat hat den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2020, den Lagebericht und den Vorschlag des Vorstandes zur Verwendung des Jahresüberschusses geprüft. Nach dem abschließenden Ergebnis seiner Prüfung erhebt der Aufsichtsrat keine Einwendungen. Der Aufsichtsrat schließt sich den Beurteilungen des Vorstandes im Lagebericht an. Im Rahmen seiner Überwachungstätigkeit sind ihm keine Risiken bekannt geworden, denen nicht im Jahresabschluss ausreichend Rechnung getragen worden sind.

Er billigt den Jahresabschluss, der damit festgestellt ist, und schließt sich dem Vorschlag des Vorstandes zur Einstellung des Jahresüberschusses in Höhe 947.434,38 € in die Ergebnisrücklagen an. Der Jahresüberschuss wird mit einem Anteil von 100.00,00 € in die „Gesetzliche Rücklage“ und mit dem restlichen Betrag in Höhe von 847.434,38 € in die „Anderen Ergebnisrücklagen“ eingestellt.

Im Geschäftsjahr 2020 wurde die Genossenschaft durch die Vorstandsmitglieder Birk Hellmann und Bernd Sommer vertreten. Der Aufsichtsrat empfiehlt der Mitgliederversammlung die Entlastung beider Vorstandsmitglieder für den Zeitraum vom 01.01.2020 bis 31.12.2020. Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand und allen Beteiligten für die im Geschäftsjahr 2020 geleistete Arbeit.

Wismar, am 31.05.2021 Lutz Bernhardt

Vorsitzender des Aufsichtsrates