

Geschäftsbericht 2021

Baugenossenschaft
Deutscher Kriegsofper
eingetragene Genossenschaft

A. Vermögenslage	31.12.2021	%	31.12.2020	%
	T-€		T-€	
Geschäftsguthaben	354,53		330,84	
Rücklagen	1.763,77		1.717,78	
Bilanzgewinn aus 2020 (noch nicht ausgeschüttet)	0,00		12,90	
Gewinn	12,99		13,16	
Eigenkapital	2.131,29	68,40	2.074,68	65,80
Rückstellungen	25,00		25,00	
Verbindlichkeiten	959,50		1.053,23	
Fremdkapital	984,50	31,60	1.078,23	34,20
Bilanzsumme	3.115,78	100,00	3.152,91	100,00
Reinvermögen	2.131,29		2.074,68	
- Reinvermögen am Jahresanfang	2.074,68		2.020,87	
Vermögenserhöhung	56,61	2,73	53,81	2,66

B. Finanzlage	31.12.2021	31.12.2020
<u>Vorhandene Mittel und kurzfristige Forderungen</u>		
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	252.622,36 €	423.010,22 €
Vorräte	4.637,51 €	7.823,51 €
Forderungen aus Vermietung	8.945,13 €	11.975,74 €
	<u>266.205,00 €</u>	<u>442.809,47 €</u>
<u>Kurz- und mittelfristige Verbindlichkeiten</u>		
Geschäftsguthaben der zum 31.12.2021 ausgeschiedenen Mitglieder	7.451,35 €	5.980,00 €
Rückstellungen	25.000,00 €	25.000,00 €
Verbindlichkeiten		
- aus Vermietung	20.705,00 €	24.270,00 €
- Sonstige Verbindlichkeiten		
aus Lieferungen und Leistungen	18.865,44 €	34.527,17 €
Sonstige Verbindlichkeiten	16.796,84 €	21.098,02 €
	<u>88.818,63 €</u>	<u>110.875,19 €</u>
<u>Ergebnis :</u>		
Vorhandene Mittel und kurzfristige Forderungen	266.205,00 €	442.809,47 €
Kurz- und mittelfristige Verbindlichkeiten	<u>88.818,63 €</u>	<u>110.875,19 €</u>
Liquiditätsüberschuss	<u>177.386,37 €</u>	<u>331.934,28 €</u>

1. Bilanz zum 31.12.2021			<u>Geschäftsjahr</u>	<u>Vorjahr</u>
<u>Aktivseite</u> zum 31.12.2021				
<u>A. Anlagevermögen</u>				
<u>I. Sachanlagen</u>				
1. Grundstücke mit Wohnbauten	2.547.071,81 €			2.387.446,47 €
2. Betriebs- und Ge- schäftsausstattung	<u>4.113,52 €</u>	2.551.185,33 €		<u>2.147,27 €</u>
<u>II. Finanzanlagen</u>				
1. Andere Finanzanlagen		500,00 €		500,00 €
<u>B. Umlaufvermögen</u>				
<u>I. Vorräte</u>				
1. Unfertige Leistungen	140.549,62 €			131.670,36 €
2. Andere Vorräte	<u>4.637,51 €</u>	145.187,13 €		<u>7.823,51 €</u>
<u>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</u>				
1. Forderungen aus Vermietung	8.945,13 €			11.975,74 €
2. Sonstige Vermögen- gegenstände	<u>11.727,61 €</u>	20.672,74 €		<u>58.316,13 €</u>
<u>III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben</u>				
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		252.622,36 €		423.010,22 €
2. Bausparguthaben		145.620,95 €		130.020,95 €
<u>Bilanzsumme</u>		<u>3.115.788,51 €</u>		<u>3.152.910,65 €</u>

<u>Passivseite</u>	<u>zum 31.12.2021</u>	<u>Geschäftsjahr</u>	<u>Vorjahr</u>
<u>A. Eigenkapital</u>			
<u>I. Geschäftsguthaben</u>			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	7.451,35 €		5.980,00 €
2. der verbleibenden Mitglieder	<u>347.079,06 €</u>	354.530,41 €	<u>324.859,41 €</u>
<u>II. Ergebnisrücklagen</u>			
1. Gesetzliche Rücklage davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingest. 5.897,35 € (im Vorjahr 5.417,58 €)	244.314,93 €		238.417,58 €
2. Bauerneuerungs- rücklage davon im Geschäftsjahr eingestellt 40.081,81 € (im Vorjahr 35.602,17 €)	<u>1.519.450,88 €</u>	1.763.765,81 €	<u>1.479.369,07 €</u>
<u>III. unverteilter Bilanzgewinn aus dem Vorjahr</u>		0,00 €	12.898,40 €
<u>IV. Bilanzgewinn</u>			
1. Jahresüberschuss	58.973,54 €		54.175,75 €
2. Einstellung in Ergebnisrücklagen	45.979,16 €	12.994,38 €	41.019,75 €
Eigenkapital		2.131.290,60 €	2.074.680,46 €
<u>B. Rückstellungen</u>			
1. Sonstige Rückstellungen		<u>25.000,00 €</u>	<u>25.000,00 €</u>
Übertrag:		2.156.290,60 €	2.099.680,46 €

	<u>Geschäftsjahr</u>	<u>Vorjahr</u>
Übertrag:	2.156.290,60 €	2.099.680,46 €
 <u>C. Verbindlichkeiten</u>		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	752.270,81 €	815.144,33 €
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	10.547,13 €	17.330,37 €
3. Erhaltene Anzahlungen	140.312,69 €	140.860,30 €
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	20.705,00 €	24.270,00 €
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	18.865,44 €	34.527,17 €
6. Sonstige Verbindlichkeiten	<u>16.796,84 €</u>	<u>21.098,02 €</u>
davon aus Steuern 2.297,59 € (i.V. 15,51 €)	959.497,91 €	
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 148,93 € (i.V. 664,15 €)		
<u>Bilanzsumme</u>	<u>3.115.788,51 €</u>	<u>3.152.910,65 €</u>

2. Gewinn- und Verlustrechnung vom 01.01. bis 31.12.2021

		<u>Geschäftsjahr</u>	<u>Vorjahr</u>
1.	Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	914.880,64 €	916.413,26 €
2.	Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen	8.879,26 €	4.408,17 €
3.	Sonstige betriebliche Erträge	45.980,62 €	3.238,86 €
4.	Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	385.330,17 €	372.338,62 €
	Rohergebnis	584.410,35 €	551.721,67 €
5.	Personalaufwand		
	a) Löhne und Gehälter	119.511,63 €	107.934,95 €
	b) Soziale Abgaben	29.933,98 €	24.506,02 €
6.	Abschreibungen auf Sachanlagen	261.879,71 €	238.345,41 €
7.	Sonstige betriebliche Aufwendungen	65.937,47 €	68.915,16 €
8.	Erträge aus anderen Finanzanlagen	7,37 €	0,00 €
9.	Zinsen und ähnliche Aufwendungen	31.987,31 €	41.605,57 €
10.	Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	0,00 €	44,73 €
11.	Ergebnis nach Steuern vom Einkommen und Ertrag	75.167,62 €	70.369,83 €
12.	Sonstige Steuern	16.194,08 €	16.194,08 €
13.	Jahresüberschuss	58.973,54 €	54.175,75 €
14.	Einstellung in Ergebnismrücklagen	45.979,16 €	41.019,75 €
15.	Bilanzgewinn	12.994,38 €	13.156,00 €

ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2021

A. Allgemeine Angaben

Die Baugenossenschaft Deutsche Kriegsofoper eG, Heerstr.23, 34119 Kassel ist im Genossenschaftsregister des Amtsgerichtes Kassel unter der Nr. 324 eingetragen.

In der Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung ergaben sich keine Veränderungen. Die Erstellung richtet sich nach den vorgeschriebenen Formblättern.

Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt.

B. Angaben zu Bewertungsmethoden

Das gesamte Sachanlagevermögen wurde zu fortgeführten Anschaffungs- oder Herstellungskosten bewertet.

Die Herstellungskosten wurden auf Grundlage der Vollkosten ermittelt.

Diese setzen sich aus Fremdkosten und Eigenleistungen zusammen. Die Eigenleistungen beinhalten die eigenen Verwaltungsleistungen.

Fremdkapitalzinsen wurden nicht in Ansatz gebracht.

- Grundstücke mit Wohnbauten wurden nach der Restnutzungsdauer unter Zugrundelegung einer Gesamtnutzungsdauer von 100 Jahren abgeschrieben.
- Betriebs- und Geschäftsausstattung nach Anwendung der linearen Abschreibungsmethode unter Zugrundelegung von Abschreibungssätzen zwischen 10% und 25% abgeschrieben.
- "Geringwertige Wirtschaftsgüter" wurden im Jahr des Zugangs in voller Höhe abgeschrieben.
- Das Finanzanlagevermögen wurde zu Anschaffungskosten bewertet.
- Die unfertigen Leistungen wurden zu Herstellungs-/Anschaffungskosten angesetzt.
- Heizmaterialien wurden zu den Anschaffungskosten bewertet.
- Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände wurden mit dem Nennbetrag angesetzt.
- Passivierungspflichtige Rückstellungen wurden auf Basis des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung zu erwartenden Erfüllungsbetrag angesetzt.
- Die Verbindlichkeiten sind mit dem Erfüllungsbetrag passiviert.

C. Angaben zur Bilanz

Die Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens ist im Anlagegitter (Entwicklung des Anlagevermögens) dargestellt.

Die Finanzanlagen betreffen eine Beteiligung in Höhe von zehn Geschäftsanteilen an der Kasseler Bank eG, Kassel mit einer Haftsumme von 500,00 €.

Die Unfertigen Leistungen in Höhe von 140.549,62 € betreffen die noch nicht abgerechneten Betriebs- und Heizkosten.

Bei den Vorräten handelt es sich um den Heizölbestand in der Rolandstr. 9.

Der Bauerneuerungsrücklage wurden im Geschäftsjahr 40.081,81 € zugeführt.
Der gesetzlichen Rücklage wurden im Geschäftsjahr 5.897,35 € zugeführt.

Die Rückstellungen setzen sich wie folgt zusammen:

- Prüfungskosten	15.000,00 €
- Verwaltungs-Berufsgenossenschaft	700,00 €
- Steuerberatungskosten	1.500,00 €
- Gerichts- u. Anwaltskosten	7.800,00 €

Die Zusammensetzung der Verbindlichkeiten entsprechen der Laufzeit sowie der Gesamtbetrag dieser Verbindlichkeiten, die durch Grundpfandrechte gesichert sind, ergeben sich aus dem Verbindlichkeitspiegel.

D. Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung

Von den Umsatzerlösen aus der Hausbewirtschaftung entfallen auf:

- Sollmieten abzgl. Erlösschmälerungen	777.508,64 €
- Umlagen	137.372,00 €

Die Bestandserhöhung betrifft die Veränderung bei den unfertigen Leistungen.

Die sonstigen betrieblichen Erträge in Höhe von 45.980,62 € betreffen überwiegend Erträge aus früheren Jahren (42.525,62 €) sowie verjährte Dividenden und Geschäftsanteile und Eintrittsgelder.

Die Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung setzen sich wie folgt zusammen:

- Betriebskosten	144.127,60 €
- Instandhaltungskosten	241.202,57 €

Personalkosten für die nebenamtlichen Vorstände betragen im Geschäftsjahr 2021 insgesamt 12.467,21 €

Die Zahl der Arbeitnehmer betrug im Geschäftsjahr 2021: 2,4 Vollzeitstellen,
3 Minijobs

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen ergeben sich insbesondere aus den sächlichen Verwaltungsaufwendungen (Portokosten, Büromaterial, Telefon, Fahrt- und Reisekosten, Versicherungen, EDV), Aufwendungen früherer Jahre, Kosten Aufsichtsrat, Verbandsbeiträge, Prüfungskosten und Rechts- und Beratungskosten).

Entwicklung des Anlagevermögens (alle Angaben in Euro)

Anlagestapel	Anschaffungs- und Herstellungskosten				Abschreibungen			Buchwert	Buchwert
	Stand 01.01.2021	Zugänge	Abgänge	Stand 31.12.2021	Veränderungen Abgänge	Abschreibungen des Geschäfts- jahres	Stand 31.12.2021	31.12.2021	31.12.2020
I.									
A. Sachanlagen									
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte	477.699,50 €	0,00 €	0,00 €	477.699,50 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	477.699,50 €	477.699,50 €
Wohnbauten	6.080.392,47 €	420.573,30 €	0,00 €	6.500.965,77 €	4.170.645,50 €	0,00 €	260.947,96 €	4.431.593,46 €	2.069.372,31 €
1. Grundstücke mit Wohnbauten	6.558.091,97 €	420.573,30 €	0,00 €	6.978.665,27 €	4.170.645,50 €	0,00 €	260.947,96 €	4.431.593,46 €	2.547.071,81 €
2. Betriebs- und Geschäftsausstattung	107.065,08 €	2.898,00 €	0,00 €	109.963,08 €	104.917,81 €	0,00 €	931,75 €	105.849,56 €	4.113,52 €
	6.665.157,05 €	423.471,30 €	0,00 €	7.088.628,35 €	4.275.563,31 €	0,00 €	261.879,71 €	4.537.443,02 €	2.551.185,33 €
B. Finanzanlagen									
1. Andere Finanzanlagen	500,00 €	0,00 €	0,00 €	500,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	500,00 €	500,00 €
	6.665.657,05 €	423.471,30 €	0,00 €	7.089.128,35 €	4.275.563,31 €	0,00 €	261.879,71 €	4.537.443,02 €	2.551.685,33 €
								2.389.593,74 €	2.390.093,74 €

Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten

R e s t l a u f z e i t

	Jahr	€	R e s t l a u f z e i t				Art der Sicherung
			unter 1 Jahr	1 - 5 Jahre	über 5 Jahre	gesichert	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	2021	752.270,81 €	52.937,81 €	275.771,24 €	423.561,76 €	752.270,81 €	Grundpfandrecht
	2020	815.144,33 €	35.654,74 €	197.330,14 €	582.159,45 €	815.144,33 €	Grundpfandrecht
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	2021	10.547,13 €	6.153,82 €	4.393,31 €	0,00 €	10.547,13 €	
	2020	17.330,37 €	12.110,97 €	5.219,40 €	0,00 €	17.330,37 €	
Erhaltene Anzahlungen	2021	140.312,69 €	140.312,69 €				
	2020	140.860,30 €	140.860,30 €				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	2021	20.705,00 €	20.705,00 €				
	2020	24.270,00 €	24.270,00 €				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen u. Leistungen	2021	18.865,44 €	18.865,44 €				
	2020	34.527,17 €	34.527,17 €				
Sonstige Verbindlichkeiten (einschl. gegenüber Mitgliedern)	2021	16.796,84 €	16.796,84 €				
	2020	21.098,02 €	21.098,02 €				
Gesamt:	2021	959.497,91 €	255.771,60 €	280.164,55 €	423.561,76 €	762.817,94 €	
Gesamt:	2020	1.053.230,19 €	268.521,20 €	202.549,54 €	582.159,45 €	832.474,70 €	

Geschäftsergebnis :

Bilanzgewinn aus dem Geschäftsjahr 2021 12.994,38 €

Der Aufsichtsrat schlägt der Mitgliederversammlung vor, zu beschließen, den Bilanzgewinn wie folgt zu verwenden:

4% Dividende aus 324.859,41 € Geschäftsguthaben
am 01. Januar 2021 12.994,38 €

Mitgliederbewegung

Mitgliederbestand am Anfang des Geschäftsjahres	330 Mitglieder mit	707 Anteilen
Zugang an Mitgliedern	<u>15 Mitglieder mit</u>	<u>17 Anteilen</u>
	345 Mitglieder mit	724 Anteilen
Abgang an Mitgliedern	<u>16 Mitglieder mit</u>	<u>23 Anteilen</u>
Bestand am Ende des Geschäftsjahres	<u><u>329 Mitglieder mit</u></u>	<u><u>701 Anteilen</u></u>

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Laufe des Geschäftsjahres um 22.219,65 € erhöht.

Der Gesamtbetrag der Haftsummen beläuft sich auf 151.340 € .
Die Haftsummen haben sich im Geschäftsjahr um 460 € vermindert.

zuständiger Prüfungsverband
gem. § 338 Abs. 2 Nr. 1 HGB

VdW-südwest Verband der Südwestdeutschen
Wohnungswirtschaft e.V.
Franklinstraße 62
60486 Frankfurt/Main

weitere Mitgliedschaften

Arbeitgeberverband der Deutschen
Immobilienwirtschaft e.V.
Peter-Müller-Straße 16
40468 Düsseldorf

Verwaltungsorgane der Baugenossenschaft :

Aufsichtsrat:

Wrobel, Andreas, Küchenleiter
Null, Alexander, Sozialpädagoge
Döring, Andreas, Systemanalytiker
Unverzagt, Günter, Beamter i. R.
Antoni, Barbara, Sozialpädagogin


Vorsitzender
Stellvertr. Vorsitzender
Schriftführer

Vorstand:

Pikos, Ingrid, Rechtsanwältin
Wagner, Dietrich, Dipl. Betriebswirt / BA (Hons)

Rechtliche Grundlagen der Baugenossenschaft Dt. Kriegsofper eG

Gründungstag	25.04.1919
Satzung	Entspricht dem Vorschlag des Verbandes der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft e.V.
Im Genossenschaftsregister des Amtsgerichts eingetragen unter Nummer	Kassel 324
Anerkannt als gemeinnütziges Wohnungsunternehmen am durch	15.10.1932 Regierungspräsident in Kassel
Geschäftsanteil	460,00 €
Nachschusspflicht	460,00 €
Nachschusspflicht für Übernahme weiterer Anteile	keine
Eintrittsgeld	60,00 €
Kündigungsfrist	1 Jahr zum Jahresende
Höchstzahl der Anteile, mit denen sich ein Mitglied beteiligen kann	50
Baugenossenschaft Deutscher Kriegsofper eG Der Vorstand	Kassel, den 13.07.2022


Ingrid Pikos


Dietrich Wagner

Bericht des Aufsichtsrats 2021

Der Aufsichtsrat hat die Geschäftsführung regelmäßig überwacht. Der Vorstand hat den Aufsichtsrat schriftlich und mündlich über alle wichtigen Geschäftsvorgänge informiert.

Im Geschäftsjahr 2021 wurden vier gemeinsame Sitzungen mit dem Vorstand und acht Sitzungen des Aufsichtsrats durchgeführt.

Der Aufsichtsrat hat gemeinsam mit dem Vorstand das Ergebnis der Verbandsprüfung für das Geschäftsjahr 2021 in der Abschlussbesprechung ausführlich mit der Prüferin Frau Beitzel besprochen und den Bericht nach seiner Fertigstellung diskutiert.

Die gesonderte Prüfung des Aufsichtsrates erstreckte sich unter anderem auf Sichtung von Vorstandsprotokollen, Kontoauszügen verschiedener Monate, Stundennachweisen sowie Sanierungsarbeiten an ausgewählten Objekten (Angeboten und zugehörige Rechnungen).

Der vorliegende Jahresabschluss zum 31. Dezember 2021 mit Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung hat bei der Prüfung durch den Aufsichtsrat keine Beanstandung ergeben. Der Aufsichtsrat hat festgestellt, dass der Jahresabschluss den tatsächlichen Verhältnissen der Genossenschaft in Vermögens-, Finanz- und Ertragslage entspricht.

Der Aufsichtsrat hat den Wirtschaftsplan für das Jahr 2022 nach Maßgabe der Geschäftsordnung geprüft. Es ergaben sich keine Beanstandungen. Der Aufsichtsrat empfiehlt der Mitgliederversammlung den Jahresabschluss 2021 festzustellen.

Der Aufsichtsrat dankt den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Genossenschaft, Frau Hlawatschek, Frau Seebach, Frau Richter, Herrn Kruse sowie dem Vorstand Frau Pikos und Herrn Wagner für die geleistete Arbeit und den Mitgliedern für das entgegengebrachte Vertrauen.

Kassel, den 15.08.2022

gez. Andreas Wrobel

Vorsitzender des Aufsichtsrats