

Rolf-Dieter Herrmann

Diplom-Ökonom · Steuerberater

Der Vorstand der

Wohnungsgenossenschaft Lehrte von 1907 eG

Lehrte

hat mich beauftragt, den Jahresabschluss der Genossenschaft auf den 31. Dezember 2010 zu erstellen.

Für die Durchführung des Auftrages und meine Verantwortlichkeit, auch im Verhältnis gegenüber Dritten, gelten die "Allgemeinen Auftragsbedingungen für Steuerberater, Steuerbevollmächtigte und Steuerberatungsgesellschaften" in der Fassung vom Februar 2009, die als Anlage beigelegt sind.

Als Unterlagen standen mir die Buchführung und die sonstigen Geschäftspapiere der Gesellschaft zur Verfügung. Auskünfte wurden bereitwillig und in ausreichendem Umfang erteilt.

Auf eine ausführliche Darstellung der rechtlichen, steuerlichen und wirtschaftlichen Verhältnisse habe ich angesichts der bevorstehenden Pflichtprüfung der Genossenschaft mit Erstellung eines die entsprechenden Ausführungen umfassenden Prüfungsberichtes verzichtet.

Über die Erstellung des Jahresabschlusses erteile ich folgende Bescheinigung:

„Ich habe auftragsgemäß den nachstehenden Jahresabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang – der Wohnungsgenossenschaft Lehrte von 1907 eG für das Geschäftsjahr vom 01.01.2010 bis 31.12.2010 unter Beachtung der deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und der ergänzenden Bestimmungen der Satzung erstellt. Grundlage für die Erstellung waren die mir vorgelegten Belege, Bücher und Bestandsnachweise, die ich auftragsgemäß nicht geprüft, wohl aber auf Plausibilität beurteilt habe, sowie die mir erteilten Auskünfte. Die Buchführung sowie die Aufstellung des Inventars und des Jahresabschlusses nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen der Satzung liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft.

Ich habe meinen Auftrag unter Beachtung der Verlautbarung der Bundessteuerberaterkammer zu den Grundsätzen für die Erstellung von Jahresabschlüssen durchgeführt. Dieser umfasst die Entwicklung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung sowie des Anhangs auf Grundlage der Buchführung und des Inventars sowie der Vorgaben zu den anzuwendenden Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden. Zur Beurteilung der Plausibilität der mir vorgelegten Belege, Bücher und Bestandsnachweise habe ich Befragungen und analytische Beurteilungen vorgenommen, um mit einer gewissen Sicherheit auszuschließen, dass diese nicht ordnungsgemäß sind. Hierbei sind mir keine Umstände bekannt geworden, die gegen die Ordnungsmäßigkeit der mir vorgelegten Unterlagen und des auf dieser Grundlage von mir erstellten Jahresabschlusses sprechen.“

Hannover, den 20. Juni 2011

(Steuerberater)

Rolf-Dieter Herrmann

Diplom-Ökonom · Steuerberater

1. Erläuterungen zur Bilanz

Zu Vergleichszwecken sind die Vorjahreswerte in Klammern angegeben.

Die Genossenschaft bewirtschaftete am 31.12.2010:

42 Häuser mit 311 Wohneinheiten (Wohnfläche 22.485 m²), 99 Garagen, fünfzehn Einstellplätze einschließlich zwei Carports, elf Fahrradräume, drei gewerbliche Einheiten, ein Büro, sonstige Räumlichkeiten (altes Büro und Abstellräume) und ein Magazin.

AKTIVA

<u>Anlagevermögen</u>	- EUR -	- EUR -
<u>Immaterielle Vermögensgegenstände</u>		
<u>Entgeltlich erworbene Lizenzen</u>		2.364,00 (5.928,00)
Anschaffungskosten am 01.01.2010		13.954,42
Zugang: Software „MS SQL Server 2008“		987,70
		14.942,12
Abschreibungen aus früheren Jahren verbleiben im Geschäftsjahr	8.026,42 4.551,70	- 12.578,12
Bestand am 31.12.2010		<u>2.364,00</u>
 <u>Sachanlagen</u>		
<u>Grundstücke mit Wohnbauten</u>		7.381.483,24 (7.143.747,24)
<u>Baukosten</u> am 01.01.2010		<u>12.823.999,89</u>
Zugänge		
Energetische Sanierung und Balkonbauten		
- Wilhelm-Busch-Str. 18 (vorbereitende Maßnahmen)	231,34	
- Ulmenallee 7 und 8	458.556,32	458.787,66
4 Wohnungsmodernisierungen		
- Köthenwaldstr. 15 - 19	33.474,79	
- Wilhelmstr. 9 / 9b	23.726,14	
- Ahltener Str. 75	21.524,94	
- Ahltener Str. 77	25.098,83	103.824,70
		<u>562.612,36</u>
<u>Übertrag:</u>		13.386.612,25

Rolf-Dieter Herrmann

Diplom-Ökonom · Steuerberater

	- EUR -	- EUR -
<i>Übertrag:</i>		13.386.612,25
Abschreibungen aus früheren Jahren planmäßig im Geschäftsjahr	5.853.463,89 <u>324.876,36</u>	- <u>6.178.340,25</u> 7.208.272,00
<u>Kosten des Grund und Bodens</u>		<u>173.211,24</u>
Bestand am 31.12.2010		<u>7.381.483,24</u>
 <u>Betriebs- und Geschäftsausstattung</u>		 <u>10.596,00</u> (11.208,00)
 Anschaffungskosten am 01.01.2010		 29.825,96
Zugänge 1 PC als Server		<u>4.766,98</u> 34.592,94
Abschreibungen aus früheren Jahren verbleiben im Geschäftsjahr	18.617,96 <u>5.378,98</u>	- <u>23.996,94</u>
Bestand am 31.12.2010		<u>10.596,00</u>
 <u>Finanzanlagen</u>		
<u>Andere Finanzanlagen</u>		<u>502,00</u> (502,00)
Beteiligungen bei		
a) Sparda Bank eG 1 Anteil zu EUR 52,00 Geschäftsguthaben	52,00	(Haftsumme) (52,00)
b) Volksbank Lehrte eG 3 Anteile zu EUR 150,00 Geschäftsguthaben	<u>450,00</u>	<u>(450,00)</u>
	<u>502,00</u>	<u>(502,00)</u>

Rolf-Dieter Herrmann

Diplom-Ökonom · Steuerberater

- EUR -

- EUR -

Umlaufvermögen

Unfertige Leistungen

336.000,00
(340.000,00)

	<u>2009</u>	<u>2010</u>
noch nicht abgerechnete Heizkosten	70.000,00	65.000,00
noch nicht abgerechnete Betriebskosten	<u>270.000,00</u>	<u>271.000,00</u>
	<u>340.000,00</u>	<u>336.000,00</u>

Den noch nicht abgerechneten Heiz- und Betriebskosten stehen folgende erhaltene Abschlagszahlungen gegenüber:

Heizkosten	81.325,66
Betriebskosten	<u>265.533,98</u>
	<u>346.859,64</u>

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Forderungen aus Vermietung

32.106,14
(21.798,53)

Forderungen	36.106,14
Pauschalwertberichtigung zu Forderungen	- <u>4.000,00</u>
	<u>32.106,14</u>

Sonstige Vermögensgegenstände

2.905,60
(15.102,16)

Bundeszentralamt für Steuern Kapitalertragsteuern	2.118,91
Landestreuhandstelle, Aufwendungszuschüsse 11 und 12/2010	622,76
Übrige sonstige Vermögensgegenstände	<u>163,93</u>
	<u>2.905,60</u>

Rolf-Dieter Herrmann
Diplom-Ökonom · Steuerberater

- EUR -

- EUR -

Flüssige Mittel und Bausparguthaben

Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten

105.252,85
(242.375,37)

Kassenbestand

389,61

Guthaben bei Kreditinstituten, Girokonten

23.822,35

Guthaben bei Kreditinstituten, Festgeld

81.040,89

104.863,24

105.252,85

Rechnungsabgrenzungsposten

900,00
(1.440,00)

Disagio betr. Darlehen LTS, Stand 1.01.2010

1.440,00

Auflösung zeitanteilig

- 540,00

Stand 31.12.2010

900,00

Summe der AKTIVA

7.872.109,83
(7.782.101,30)

Rolf-Dieter Herrmann

Diplom-Ökonom · Steuerberater

PASSIVA

- EUR -

- EUR -

Eigenkapital

Geschäftsguthaben

517.833,89
(528.853,26)

Guthaben am 31.12.2009		
der ausscheidenden Mitglieder	33.056,69	
aus gekündigten Geschäftsanteilen	0,00	
der verbleibenden Mitglieder	<u>495.796,57</u>	528.853,26
Zugänge 2010		25.337,32
Abgänge 2010		
ausscheidende und gekündigte Anteile	33.056,69	
Verstorbene früherer Jahre	<u>3.300,00</u>	- 36.356,69
Guthaben am 31.12.2010		
der ausscheidenden Mitglieder	34.780,54	
aus gekündigten Geschäftsanteilen	0,00	
der verbleibenden Mitglieder	<u>483.053,35</u>	<u>517.833,89</u>

Rückstände fälliger Einzahlungen auf Geschäftsanteile: EUR 10.296,11 (Vorjahr: EUR 10.336,74)

Ergebnisrücklagen

Gesetzliche Rücklage 295.071,67
(292.671,67)

Stand am 01.01.2010 292.671,67
 Zuführung aus dem Jahresüberschuss 2010 2.400,00
 Stand am 31.12.2010 295.071,67

Bauerneuerungsrücklage 500.000,00
(500.000,00)

Unveränderter Ausweis gegenüber dem Vorjahr.

Andere Ergebnisrücklagen 1.068.799,97
(1.056.496,32)

Stand am 01.01.2010

Freie Rücklage	1.027.989,60	
Mietausfallrücklage	<u>28.506,72</u>	1.056.496,32

Zuführung aus dem Bilanzgewinn 2009 12.303,65

Stand am 31.12.2010

Freie Rücklage	1.040.293,25	
Mietausfallrücklage	<u>28.506,72</u>	<u>1.068.799,97</u>

Rolf-Dieter Herrmann

Diplom-Ökonom · Steuerberater

- EUR -

<u>Bilanzgewinn</u>	<u>21.217,09</u> (31.934,43)
----------------------------	---------------------------------

Jahresüberschuss	23.617,09
Einstellung in die Gesetzliche Rücklage	- <u>2.400,00</u>
	<u>21.217,09</u>

Die Rücklagenzuführung erfolgte aufgrund eines gemeinsamen Beschlusses von Vorstand und Aufsichtsrat nach § 28 Buchst. I) der Satzung.

Rückstellungen

<u>Sonstige Rückstellungen</u>	<u>31.450,00</u> (31.850,00)
--------------------------------	---------------------------------

	Stand 01.01.2010	Verbrauch	Auflösung	Zuführung	Stand 31.12.2010
Abschlusskosten					
2009	8.000,00	7.838,29	161,71	0,00	0,00
2010	0,00	0,00	0,00	8.000,00	8.000,00
Prüfungskosten					
2009	10.000,00	9.579,50	420,50	0,00	0,00
2010	0,00	0,00	0,00	10.500,00	10.500,00
Berufsgenossenschaft					
2010	0,00	0,00	0,00	600,00	600,00
ausstehende Rechnungen	13.850,00	787,24	712,76	0,00	12.350,00
	31.850,00	18.205,03	1.294,97	19.100,00	31.450,00

Rolf-Dieter Herrmann
Diplom-Ökonom · Steuerberater

- EUR -

- EUR -

Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten 5.019.009,82
(4.948.733,74)

Darlehen

Ursprungsbetrag am 31.12.2009 5.539.946,37

Zugänge

Darlehen bei der Deutschen Kreditbank AG

200.000,00
5.739.946,37

Tilgungen

Stand am 31.12.2009

592.612,29

laufende Tilgungen im Geschäftsjahr

128.324,26

- 720.936,55

Buchwerte am 31.12.2010

5.019.009,82

Erhaltene Anzahlungen

348.403,08
(341.789,62)

nicht abgerechnete Heizkosten 2010

81.325,66

nicht abgerechnete Betriebskosten 2010

265.533,98

geleistete Vorauszahlungen für 2011

1.543,44

348.403,08

Verbindlichkeiten aus Vermietung

3.437,64
(0,00)

Rolf-Dieter Herrmann
Diplom-Ökonom · Steuerberater

	- EUR -	- EUR -
<u>Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen</u>		<u>44.690,55</u> (30.220,58)
Betriebs- und Heizkosten		
Brunata	4.550,43	
Stadtwerke Lehrte	2.430,51	
Avacon	2.347,81	
Stadt Lehrte	1.098,89	
Übrige	<u>634,15</u>	11.061,79
Instandhaltungsleistungen und Modernisierungen		
Egon Deseke	9.882,63	
Heizungsbau Zeigert GmbH	2.732,10	
Tomasz Mackiewicz	1.496,49	
Otto Burgdorf	1.213,21	
Übrige	<u>1.511,40</u>	16.835,83
Sicherheitseinbehalte		11.832,69 *)
Verwaltungsleistungen, sonstige		
Verband der Wohnungswirtschaft vdw	2.819,50	
Karsten Bödecker	1.451,80	
Übrige	<u>688,94</u>	<u>4.960,24</u>
		<u>44.690,55</u>

*) davon EUR 5.815,01 mit einer Restlaufzeit über ein Jahr

Rolf-Dieter Herrmann
Diplom-Ökonom · Steuerberater

	- EUR -	- EUR -
<u>Sonstige Verbindlichkeiten</u>		<u>17.011,93</u> (15.217,55)
gegenüber Mitgliedern		
Wohnungsbauprämien	4.059,11 *)	
Dividendenabrechnungen	4.300,05	
Überzahlungen, Sonstige	<u>5.152,78</u>	13.511,94
gegenüber Finanzamt		
Lohn- und Kirchensteuern , SolZ 12/10		2.480,15
gegenüber Aufsichtsrat		406,66
Zinsnachbelastung DKK		145,70
Landestreuhandstelle		<u>467,48</u>
		<u>17.011,93</u>

*) davon EUR 3.660,01 mit einer Restlaufzeit über ein Jahr

<u>Rechnungsabgrenzungsposten</u>	<u>5.184,19</u> (4.334,13)
-----------------------------------	-------------------------------

Die Position betrifft bereits eingegangene Mietzahlungen für das Folgejahr.

<u>Summe der P A S S I V A</u>	<u>7.872.109,83</u> (7.782.101,30)
---------------------------------------	---------------------------------------

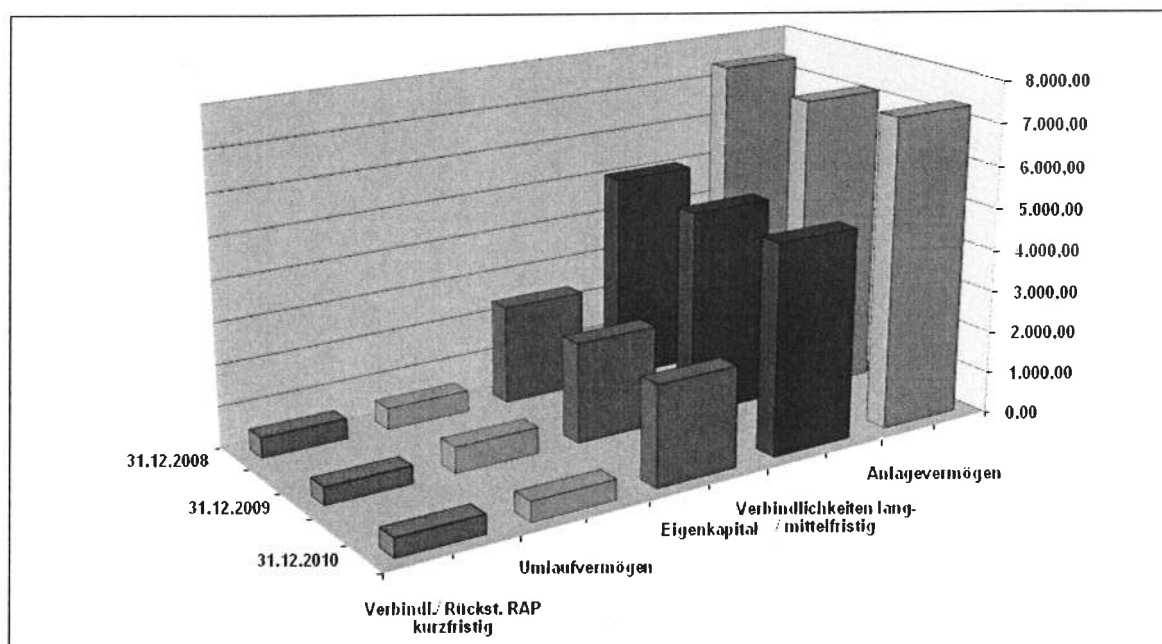
Rolf-Dieter Herrmann

Diplom-Ökonom · Steuerberater

Zusammenstellung der Bilanz

	2009	2010
	- EUR -	- EUR -
<u>AKTIVA</u>		
Anlagevermögen	7.161.385,24	7.394.945,24
Umlaufvermögen	619.276,06	476.264,59
Rechnungsabgrenzungsposten	<u>1.440,00</u>	<u>900,00</u>
	<u>7.782.101,30</u>	<u>7.872.109,83</u>
<u>PASSIVA</u>		
Eigenkapital		
Geschäftsguthaben	528.853,26	517.833,89
Ergebnisrücklagen	1.849.167,99	1.863.871,64
Bilanzgewinn	<u>31.934,43</u>	<u>21.217,09</u>
	<u>2.409.955,68</u>	<u>2.402.922,62</u>
Rückstellungen	31.850,00	31.450,00
Verbindlichkeiten	5.335.961,49	5.432.553,02
Rechnungsabgrenzungsposten	<u>4.334,13</u>	<u>5.184,19</u>
	<u>7.782.101,30</u>	<u>7.872.109,83</u>

Werte in Tausend EURO	31.12.10		31.12.09		31.12.08
Anlagevermögen	7.394,9		7.161,4		7.416,7
Verbindlichkeiten lang- / mittelfristig	5.019,0		4.947,4		5.051,8
Eigenkapital	2.402,9		2.410,0		2.383,7
Umlaufvermögen / RAP	477,2		620,7		516,7
Verbindl./ Rückst./ PARAP kurzfristig	450,2		424,7		497,9



Rolf-Dieter Herrmann

Diplom-Ökonom · Steuerberater

2. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

	- EUR -	- EUR -
<u>Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung</u>		<u>1.499.431,52</u> (1.470.061,07)
	2009	2010
Solnmieten		
für Wohnungen	1.108.295,65	1.117.733,52
für Garagen	40.447,01	40.302,72
für gewerblich genutzte Einheiten	<u>5.410,08</u>	<u>5.873,76</u>
	1.154.152,74	1.163.910,00
Erlösschmälerungen	- 37.461,18	- 21.780,83
	<u>1.116.691,56</u>	<u>1.142.129,17</u>
Umlagen		
Heizkosten	74.210,23	67.716,24
Betriebskosten	<u>266.597,62</u>	<u>267.592,68</u>
	<u>340.807,85</u>	<u>335.308,92</u>
Aufwendungszuschüsse	7.161,66	5.293,43
Tilgungszuschüsse	<u>5.400,00</u>	<u>16.700,00</u>
	<u>12.561,66</u>	<u>21.993,43</u>
	<u>1.470.061,07</u>	<u>1.499.431,52</u>

Verminderung / Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen - 4.000,00
(-9.150,00)

	Heizungs- kosten	andere Betriebs- kosten	gesamt
Stand 31.12.2010	65.000,00	271.000,00	336.000,00
Stand 31.12.2009	<u>70.000,00</u>	<u>270.000,00</u>	<u>340.000,00</u>
	<u>- 5.000,00</u>	<u>+ 1.000,00</u>	<u>- 4.000,00</u>

Sonstige betriebliche Erträge 16.852,46
(31.596,50)

Kostenerstattungen, übrige sonstige Erträge, auch aus früheren Jahren	8.287,44	6.299,96
Versicherungserstattungen	4.625,94	5.953,26
Leistungen der Ausgleichskasse	1.290,07	1.856,33
Einnahmen aus Mitgliederveranstaltungen	1.157,00	1.311,10
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	656,58	1.294,97
Erträge aus der Ausbuchung von Verbindlichkeiten	5.727,97	136,84
Kostenerstattungen Brunata	<u>9.851,50</u>	<u>0,00</u>
	<u>31.596,50</u>	<u>16.852,46</u>

Rolf-Dieter Herrmann

Diplom-Ökonom · Steuerberater

	- EUR -	- EUR -
Aufwendungen für bezogene <u>Lieferungen und Leistungen</u>		
<u>Aufwendungen für Hausbewirtschaftung</u>		<u>684.808,07</u> (584.687,80)
	2009	2010
<u>Betriebskosten</u>		
Be- und Entwässerung	86.604,35	89.882,40
Heizung	71.812,86	66.091,03
Gasgerätewartung	14.969,29	14.620,05
Versicherungen	26.118,23	23.136,88
Gartenpflege	2.743,40	581,72
Beleuchtung	10.075,55	8.335,56
Straßenreinigung	1.458,60	1.417,23
Müllabfuhr	43.528,66	41.297,00
Schornsteinreinigung	8.901,22	8.905,06
Fußwegreinigung	6.599,33	6.576,20
Treppenhausreinigung	10.249,91	11.451,70
Aufzug	2.075,40	2.502,04
Kabelfernsehen	29.313,09	29.266,56
Prüfung Feuerlöscher	0,00	234,43
sonstige nicht umgelegte Betriebskosten	<u>796,74</u>	<u>7.147,90</u>
	315.246,63	311.445,76
<u>Instandhaltungskosten</u>	268.496,77	371.277,95
<u>Kosten für Miet- und Räumungsklagen</u>	<u>944,40</u>	<u>2.084,36</u>
	<u>584.687,80</u>	<u>684.808,07</u>
<u>Personalaufwand</u>		
<u>Löhne und Gehälter</u>		<u>110.040,36</u> (110.458,83)
Die Position umfasst auch die Vorstandsbezüge		
<u>Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung</u>		<u>26.776,12</u> (16.506,11)
Arbeitgeberanteile zur Sozialversicherung		24.676,12
Berufsgenossenschaftsbeiträge		600,00
Direktversicherungen		<u>1.500,00</u>
		<u>26.776,12</u>

Rolf-Dieter Herrmann

Diplom-Ökonom · Steuerberater

- EUR -

- EUR -

Abschreibungen auf Sachanlagen

334.807,04
(317.342,15)

planmäßige

 auf immaterielle Vermögensgegenstände

4.551,70

 auf Gebäude

324.876,36

 auf Betriebs- und Geschäftsausstattung

5.378,98

334.807,04

ähr

Sonstige betriebliche Aufwendungen

86.552,25
(182.606,12)

2009

2010

- EUR -

- EUR -

Sächliche Verwaltungskosten

 Post- und Fernsprechkosten

2.141,06

1.900,51

 Büromaterial, Bücher, Annoncen

5.661,85

4.125,88

 EDV-Kosten einschließlich Schulungen

13.684,30

10.378,29

 Werbung und Repräsentation

8.634,90

2.488,91

 Vermögensschaden- und Rechtsschutzversicherung

3.133,47

3.787,79

 Forderungsverluste

1.072,48

99,44

 Raumkosten

6.385,98

4.268,37

 Jahresabschluss- und Steuerberatungskosten

8.000,00

8.000,00

 Aufwendungen für Lohnbuchhaltung

1.004,96

1.541,65

 Aufwendungen für Finanzbuchführung

0,00

10.638,63

 Kosten der Mitgliederversammlung und Veröffentlichung

970,35

987,87

 Aufwendungen für den Aufsichtsrat

6.196,64

5.876,61

 Prüfungskosten

10.000,00

10.510,00

 Verbands- und sonstige Beiträge

2.494,92

2.569,00

 Rechtsanwalts- und Beratungsaufwendungen

2.094,47

290,79

 Bankgebühren etc.

3.355,28

2.785,16

 Nebenkosten der Geldbeschaffung

2.941,01

946,81

 Schulungen, Tagungen, Fahr- und Reisekosten

4.697,62

8.320,67

 Bewirtungsaufwand

406,93

568,52

 Aufwendungen für Veranstaltungen

3.986,80

1.912,34

 Kosten für Bestandsdokumentation

1.356,60

3.165,40

 Verluste aus Anlageabgängen

84.043,38

0,00

 Vertragskündigung Kalorimeta, Techem

9.163,03

0,00

 übrige

1.180,09

1.389,61

182.606,12

86.552,25

Rolf-Dieter Herrmann
Diplom-Ökonom · Steuerberater

	- EUR -	- EUR -
<u>Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens</u>		<u>28,81</u> (28,81)
<u>Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</u>		<u>1.391,43</u> (2.371,97)
<u>Zinsen und ähnliche Aufwendungen</u>		<u>215.584,32</u> (219.492,03)
Darlehenszinsen		215.044,32
Auflösung Disagio		<u>540,00</u>
		<u>215.584,32</u>
<u>Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</u>		<u>55.136,06</u> (63.815,31)
<u>Sonstige Steuern</u>		<u>31.518,97</u> (28.280,88)
Die Position betrifft Grundsteuer.		
<u>Jahresüberschuss</u>		<u>23.617,09</u> (35.534,43)
<u>Einstellungen in Ergebnisrücklagen</u>		<u>2.400,00</u> (3.600,00)
<u>Bilanzgewinn</u>		<u>21.217,09</u> (31.934,43)
Jahresüberschuss		23.617,09
Einstellung in die Gesetzliche Rücklage		- <u>2.400,00</u>
		<u>21.217,09</u>

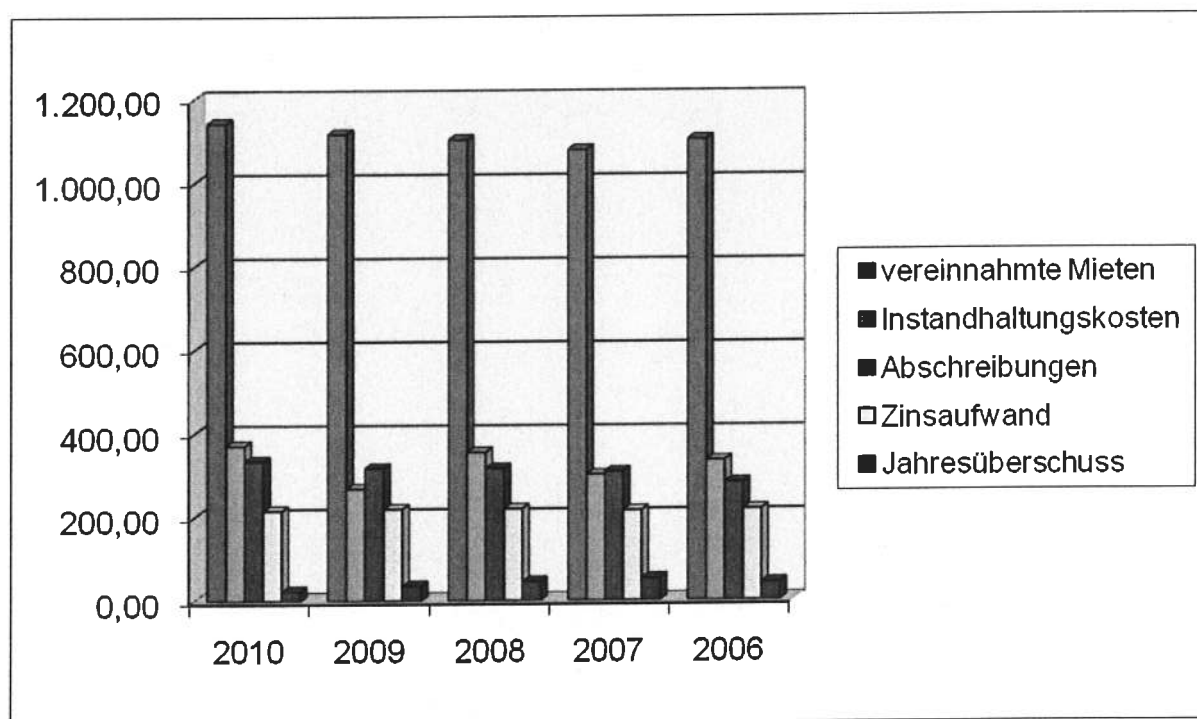
Rolf-Dieter Herrmann

Diplom-Ökonom · Steuerberater

Zusammenstellung der Gewinn- und Verlustrechnung

	2009 - EUR -	2010 - EUR -
Umsatzerlöse	1.470.061,07	1.499.431,52
Bestandsveränderungen	- 9.150,00	- 4.000,00
Sonstige betriebliche Erträge	31.596,50	16.852,46
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	<u>584.687,80</u>	<u>684.808,07</u>
Rohergebnis	907.819,77	827.475,91
Personalaufwand	126.964,94	136.816,48
Abschreibungen	317.342,15	334.807,04
Sonstige betriebliche Aufwendungen	182.606,12	86.552,25
Zins- und Beteiligungserträge	2.400,78	1.420,24
Zinsaufwendungen	<u>219.492,03</u>	<u>215.584,32</u>
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	63.815,31	55.136,06
Steuern	<u>28.280,88</u>	<u>31.518,97</u>
Jahresüberschuss	35.534,43	23.617,09
Rücklagenzuführung	- 3.600,00	- 2.400,00
Bilanzgewinn	<u>31.934,43</u>	<u>21.217,09</u>

Erträge / Aufwendungen					
Werte in Tausend EURO	2010	2009	2008	2007	2006
vereinnahmte Mieten	1.142,1	1.116,7	1.102,7	1.078,3	1.103,0
Instandhaltungskosten	371,3	268,5	355,2	301,7	335,2
Abschreibungen	334,8	317,3	317,2	308,9	282,9
Zinsaufwand	215,6	219,5	220,1	215,5	218,5
Jahresüberschuss	23,6	35,5	45,6	53,4	43,3



Anhang
zum Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2010
der
Wohnungsgenossenschaft Lehrte von 1907 eG
Lehrte

Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss zum 31.12.2010 wurde nach den Vorschriften des deutschen Handelsgesetzbuches 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 beachtet.

Die in der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung angegebenen Vorjahresbeträge sind vergleichbar.

Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Bei der Aufstellung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung wurden folgende Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden angewandt:

Die immateriellen Vermögensgegenstände und das Sachanlagevermögen werden unter Berücksichtigung linearer planmäßiger Abschreibungen zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten angesetzt. Fremdkapitalzinsen werden nicht aktiviert. Die Abschreibungen erfolgen entsprechend der voraussichtlichen Nutzungsdauer der Vermögensgegenstände.

Die Abschreibungen bei Gebäuden werden unter Berücksichtigung der Nachaktivierungen entsprechend einer Gesamtnutzungsdauer vorgenommen von 75 Jahren bei Wohngebäuden sowie 20 bis 30 Jahren bei bereits abgeschriebenen modernisierten Gebäuden und bei Garagen. Außenanlagen werden auf 10 Jahre abgeschrieben, Aufwendungen für Hof- und Wegebefestigung auf 15 Jahre. Im Jahr 2004 wurden insbesondere bei bereits weitgehend abgeschriebenen Gebäuden, bei denen Nachaktivierungen aufgrund von Modernisierungsmaßnahmen erfolgten, die Nutzungsdauern neu eingeschätzt. Dabei wurde grundsätzlich von einer Restnutzungsdauer von 25 Jahren ausgegangen.

Immaterielle Anlagegüter werden auf 3 Jahre linear abgeschrieben.

Die Gegenstände der Betriebs- und Geschäftsausstattung werden linear über einen Zeitraum von 3 bis 13 Jahren abgeschrieben. Für Zugänge in 2008 und 2009 erfolgte unter den Voraussetzungen des § 6 Abs. 2a EStG die Bildung eines Sammelpostens, der über 5 Jahre abgeschrieben wird.

Die Finanzanlagen werden zu Anschaffungskosten bewertet.

Die unfertigen Leistungen sind angesetzt in Höhe der umlagefähigen Beträge.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände sind mit den Nennbeträgen bewertet. Wertberichtigungen wurden vorgenommen.

Der Ansatz der Rückstellungen erfolgte nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung.

Verbindlichkeiten sind mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

Das Anlagevermögen hat sich wie folgt entwickelt:

	Anschaffungs- /Herstellungs- Kosten - EUR -	Zugänge / Um- buchungen (+/-) Geschäftsjahr - EUR -	Abgänge Geschäfts- jahr - EUR -	Abschrei- bungen (kumulierte) - EUR -	Buchwerte am 31.12.2009 - EUR -	Abschreibungen des Geschäftsjahres - EUR -
Immaterielle Vermögensgegenstände						
Entgeltlich erworbene Lizenzen	13.954,42	987,70	0,00	12.578,12	2.364,00	4.551,70
Sachanlagen						
Grundstücke und grundstücksglei- che Rechte mit Wohnbauten	12.997.211,13	562.612,36	0,00	6.178.340,25	7.381.483,24	324.876,36
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	29.825,96	4.766,98	0,00	23.996,94	10.596,00	5.378,98
	13.027.037,09	567.379,34	0,00	6.202.337,19	7.392.079,24	330.255,34
Finanzanlagen						
Andere Finanzanlagen	502,00	0,00	0,00	0,00	502,00	0,00
Anlagevermögen insgesamt	13.041.493,51	568.367,04	0,00	6.214.915,31	7.394.945,24	334.807,04

In der Position Unfertige Leistungen sind EUR 336.000,00 (Vorjahr: EUR 340.000,00) noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten enthalten.

Die Restlaufzeit sämtlicher Forderungen liegt unter einem Jahr.

Unter den Rechnungsabgrenzungsposten wird auf der Aktivseite ein Disagio in Höhe von EUR 900,00 (Vorjahr: EUR 1.440,00) ausgewiesen, das innerhalb der folgenden zwei Jahre aufgelöst wird.

Die Rücklagen haben sich wie folgt entwickelt:

	Bestand am 31.12.2009 - EUR -	Einstellungen aus dem Bilanzgewinn des Vorjahres - EUR -	Einstellungen aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres - EUR -	für das Ge- schäftsjahr entnommen - EUR -	Bestand am 31.12.2010 - EUR -
Gesetzliche Rücklage	292.671,67	0,00	2.400,00	0,00	295.071,67
Bauerneuerungsrücklage	500.000,00	0,00	0,00	0,00	500.000,00
Andere Ergebnisrücklagen	1.056.496,32	12.303,65	0,00	0,00	1.068.799,97
Ergebnisrücklagen insgesamt	1.849.167,99	12.303,65	2.400,00	0,00	1.863.871,64

Im Vorjahr wurden der Gesetzlichen Rücklage EUR 3.600,00 aus dem Jahresüberschuss 2009 und den Anderen Ergebnisrücklagen EUR 21.390,02 aus dem Bilanzgewinn 2008 zugeführt.

Die Sonstigen Rückstellungen betreffen Aufwendungen für Jahresabschluss- und Prüfungskosten sowie ausstehende Rechnungen.

Von den Verbindlichkeiten haben eine Restlaufzeit bis zu einem Jahr:

Verbindlichkeiten	Geschäftsjahr - EUR -	Vorjahr - EUR -
- gegenüber Kreditinstituten	142.208,49	136.218,60
Erhaltene Anzahlungen	348.403,08	341.789,62
- aus Vermietung	3.437,64	0,00
- aus Lieferungen und Leistungen	38.875,54	22.622,68
Sonstige Verbindlichkeiten	13.351,92	11.553,84
	546.276,67	512.184,74

Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte o.ä. Rechte stellen sich wie folgt dar:

Verbindlichkeiten	Insgesamt - EUR -	Davon			
		Restlaufzeit			ges.
		bis zu 1 Jahr - EUR -	zwischen 1 und 5 Jahre - EUR -	über 5 Jahre - EUR -	
- gegenüber Kreditinstituten	5.019.009,82	142.208,49	601.463,65	4.275.337,68	GPR
Erhaltene Anzahlungen	348.403,08	348.403,08	0,00	0,00	
- aus Vermietung	3.437,64	3.437,64			
- aus Lieferungen und Leistungen	44.690,55	38.875,54	5.815,01	0,00	
Sonstige Verbindlichkeiten	17.011,93	13.351,92	3.660,01	0,00	
Gesamtbetrag	5.432.553,02	546.276,67	610.938,67	4.275.337,68	

GPR = gesichert durch Grundpfandrechte

Die Verbindlichkeiten mit einer Laufzeit über 5 Jahre beliefen sich im Vorjahr auf EUR 4.304.893,31

Sonstige Angaben

Es bestanden Verbindlichkeiten aus sonstiger persönlicher Haftung in Höhe von EUR 502,00 (Vorjahr: EUR 502,00). Die Verbindlichkeiten resultieren aus Mitgliederguthaben bei Kreditgenossenschaften. Das Risiko einer Inanspruchnahme wird als gering angesehen.

Die Zahl der im Jahresdurchschnitt beschäftigten Arbeitnehmer belief sich auf:

	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	- 2 -	- 1 -
Sonstige Mitarbeiter	- 0 -	- 4 -

Die Mitgliederbewegung stellt sich wie folgt dar:

	Anzahl Mitglieder
Stand 01.01.2010	626
Zugänge 2010	35
Abgänge 2010	63
Stand 31.12.2010	598

Der Betrag eines Geschäftsanteils beläuft sich auf EUR 300,00.

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr vermindert um EUR 12.743,22.

Zuständiger Prüfungsverband ist der "Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Niedersachsen und Bremen e.V.", Hannover

Mitglieder des Vorstandes sind / waren:

Thomas Henke	Fachwirt der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft	Mitglied seit 1. April 2011
Werner Grimmelt	Energieanlageelektroniker	Mitglied bis 8. März 2011
Birgit Kruse	kfm. Angestellte	Mitglied
Claus Reimann	Vermessungstechniker	Mitglied

Mitglieder des Aufsichtsrates sind / waren:

Frank Kantorek	Industriekaufmann	Vorsitzender
Aenne Wieczorek	Verwaltungsangestellte	stv. Vorsitzende
Jörg Böttcher	Versicherungsmakler	Mitglied
Andrea Engel	Bürokauffrau	Mitglied
Bettina Mergenthaler	Postbeamtin	Mitglied
Karin Rösemann	Handelsfachpackerin	Mitglied seit 18.09.2010

Der Mitgliederversammlung wird auf Vorschlag von Aufsichtsrat und Vorstand folgende Gewinnverteilung zur Beschlussfassung empfohlen:

Ausschüttung einer Dividende in Höhe von EUR 19.699,84 aus dem Bilanzgewinn und Zuführung des Restbetrages in Höhe von EUR 1.517,25 in die Freie Rücklage.

Lehrte, den 27. Juni 2011

(Der Vorstand)

