

JAHRESABSCHLUSS FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2021

ECKODOMO eG

Bürgermeister-Jahn-Weg 18

24340 Eckernförde

BILANZ ZUM 31.12.2021

| Aktivseite | € | € | Vorjahr € |
|--|--------------|---------------------|---------------------|
| Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile | | 2.000,00 | 0,00 |
| ANLAGEVERMÖGEN | | | |
| <i>Grundstücke</i> | 48.124,67 | | 48.124,67 |
| <i>Wohnbauten</i> | 1.271.320,77 | | 1.304.270,77 |
| <i>Betriebs- und Geschäftsausstattung</i> | 279,57 | | 404,09 |
| Sachanlagen | | 1.319.725,01 | 1.352.799,53 |
| <i>Andere Finanzanlagen</i> | 13.100,00 | | 13.100,00 |
| Finanzanlagen | | 13.100,00 | 13.100,00 |
| Anlagevermögen insgesamt | | 1.334.825,01 | 1.365.899,53 |
| UMLAUFVERMÖGEN | | | |
| <i>Unfertige Leistungen</i> | 38.845,17 | | 38.615,36 |
| Andere Vorräte | | 38.845,17 | 38.615,36 |
| <i>Forderungen aus Vermietung</i> | 1.240,30 | | 0,00 |
| <i>Sonstige Vermögensgegenstände</i> | 5.715,09 | | 1.345,36 |
| Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände | | 6.955,39 | 1.345,36 |
| <i>Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten</i> | 15.748,15 | | 38.827,40 |
| Flüssige Mittel | | 15.748,15 | 38.827,40 |
| Bilanzsumme | | 1.396.373,72 | 1.444.687,65 |

EIGENKAPITAL

| | | | |
|--|------------|---------------------|---------------------|
| <i>Geschäftsguthaben</i> | | | |
| - der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder | 13.000,00 | | 0,00 |
| - der verbleibenden Mitglieder | 223.000,00 | | 236.000,00 |
| Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 2.000,00 € (Vorjahr: 0,00 €) | | | |
| Geschäftsguthaben | | 236.000,00 | 236.000,00 |
| <i>Gesetzliche Rücklage</i> | | | |
| | 9.000,00 | | 7.800,00 |
| daraus aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 1.200,00 € (Vorjahr: 800,00 €) | | | |
| <i>Andere Ergebnisrücklage</i> | 47.677,24 | | 40.588,34 |
| daraus aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: 7.088,90 € (Vorjahr: 11.410,55 €) | | | |
| Ergebnisrücklagen | | 56.677,24 | 48.388,34 |
| <i>Jahresüberschuss</i> | | | |
| | 11.851,15 | | 7.888,90 |
| <i>Einstellungen in Ergebnisrücklagen</i> | -1.200,00 | | -800,00 |
| Bilanzgewinn | | 10.651,15 | 7.088,90 |
| Eigenkapital insgesamt | | 303.328,39 | 291.477,24 |
| RÜCKSTELLUNGEN | | | |
| <i>Sonstige Rückstellungen</i> | 3.750,00 | | 1.750,00 |
| Rückstellungen | | 3.750,00 | 1.750,00 |
| VERBINDLICHKEITEN | | | |
| <i>Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten</i> | 872.655,98 | | 915.221,56 |
| <i>Verbindlichkeiten gegenüber and. Kreditgebern</i> | 175.400,00 | | 199.000,00 |
| <i>Erhaltene Anzahlungen</i> | 38.700,00 | | 34.164,00 |
| <i>Verbindlichkeiten aus Vermietung</i> | 882,53 | | 903,53 |
| <i>Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leist.</i> | 1.656,82 | | 2.171,32 |
| <i>Sonstige Verbindlichkeiten</i> | 0,00 | | 0,00 |
| Verbindlichkeiten | | 1.089.295,33 | 1.151.460,41 |
| Bilanzsumme | | 1.396.373,72 | 1.444.687,65 |

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DIE ZEIT VOM 1.1. BIS ZUM 31.12.2021

| | € | € | Vorjahr € |
|---|-------------------|-------------------------|-------------------------|
| <i>Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung</i> | <u>152.559,27</u> | | <u>149.714,04</u> |
| Umsatzerlöse | | 152.559,27 | 149.714,04 |
| Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen | | 229,81 | 2.486,59 |
| Sonstige betriebliche Erträge | | 2.075,00 | 745,78 |
| <i>Aufwendungen für Hausbewirtschaftung</i> | <u>-76.278,26</u> | | <u>-66.258,13</u> |
| Aufwendungen für bez. Lieferungen und Leistungen | | -76.278,26 | -66.258,13 |
| ROHERGEBNIS | | <u>78.585,82</u> | <u>86.688,28</u> |
| <i>Löhne und Gehälter</i> | -1.799,48 | | 0,00 |
| <i>Soziale Abgaben</i> | <u>-655,40</u> | | <u>0,00</u> |
| Personalaufwand | | -2.454,88 | 0,00 |
| <i>Abschreibungen auf Sachanlagen</i> | <u>-33.074,52</u> | | <u>-34.238,96</u> |
| Abschreibungen | | -33.074,52 | -34.238,96 |
| Sonstige betriebliche Aufwendungen | | -7.897,03 | -8.116,89 |
| Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge | | 96,45 | 96,45 |
| Zinsen und ähnliche Aufwendungen | | -19.441,98 | -32.577,27 |
| ERGEBNIS NACH STEUERN | | <u>15.813,86</u> | <u>11.851,61</u> |
| Sonstige Steuern | | -3.962,71 | -3.962,71 |
| JAHRESÜBERSCHUSS | | <u>11.851,15</u> | <u>7.888,90</u> |
| Gewinnvortrag | | 0,00 | 0,00 |
| Einstellung in die gesetzliche Rücklage | | -1.200,00 | -800,00 |
| BILANZGEWINN | | <u>10.651,15</u> | <u>7.088,90</u> |

ANHANG

A. ALLGEMEINE ANGABEN

Die Genossenschaft ECKODOMO eG hat ihren Sitz in Eckernförde und ist eingetragen in das Genossenschaftsregister beim Amtsgericht Kiel (GnR 510 KI).

Die Genossenschaft wurde im April 2010 gegründet. Sie hat im Jahr 2010 ein Erbbaurecht mit einem ehemaligen Studentenwohnheim in Eckernförde erworben und das Gebäude so umgebaut, dass 18 Wohneinheiten und ein Gemeinschaftsraum geschaffen wurden. Zum Anwesen gehört zudem ein unbebautes angrenzendes Grundstück.

Der Jahresabschluss zum 31.12.2021 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 (FormblattVO) beachtet.

Bei der Genossenschaft handelt es sich um eine steuerbefreite Vermietungsgenossenschaft.

Die Genossenschaft gilt nach den Größenmerkmalen von § 267 Abs. 1 HGB als kleines Unternehmen. Größenabhängige Erleichterungen bei der Aufstellung des Jahresabschlusses wurden teilweise in Anspruch genommen (Verzicht auf die Aufstellung eines Anlagengitters).

B. ERLÄUTERUNGEN ZU DEN BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

Das Wohngebäude wird planmäßig über einen Zeitraum von 50 Jahren nach dem linearen Verfahren abgeschrieben.

Die Betriebs- und Geschäftsausstattung wird planmäßig über einen Zeitraum von acht bis zehn Jahren nach dem linearen Verfahren abgeschrieben.

Die Gegenstände des Umlaufvermögens wurden zu Anschaffungskosten bewertet.

Die „Sonstigen Rückstellungen“ wurden nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung in Höhe des künftigen Erfüllungsbetrages bemessen.

Verbindlichkeiten sind zu ihrem Rückzahlungsbetrag angesetzt.

C. ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ UND ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

In der Position „Unfertige Leistungen“ sind die noch nicht mit den Mietern abgerechneten Betriebskosten des Geschäftsjahres und des Vorjahres enthalten.

In den Forderungen sind keine Beträge enthalten, deren Restlaufzeit mehr als ein Jahr beträgt.

Die sonstigen Rückstellungen umfassen Rückstellungen für die genossenschaftlichen Pflichtprüfungen (3.750,00 €).

Von den „Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten“ in Höhe von 872.655,98 € ist ein Teilbetrag in Höhe von 43.224,09 € innerhalb des nächsten Geschäftsjahres zurückzuzahlen. Ein Teilbetrag in Höhe von 179.690,12 € ist in einem Zeitraum von einem bis fünf Jahre zu tilgen. Der Restbetrag in Höhe von 649.741,77 € hat eine Laufzeit von mehr als fünf Jahren. Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind durch Grundpfandrechte gesichert.

Bei den Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern in Höhe von 175.400,00 € handelt es sich um Darlehen der Genossenschaftsmitglieder. Für diese Darlehen sind keine festen Rückzahlungsfristen vereinbart, d.h. die Rückzahlung erfolgt in Abhängigkeit von der wirtschaftlichen Situation und Liquidität der Genossenschaft.

Die Restlaufzeit aller anderen Verbindlichkeiten beträgt weniger als ein Jahr.

In den Umsatzerlösen aus der Hausbewirtschaftung sind Mieterträge in Höhe von 115.161,60 € und Erträge aus der Betriebskosten-Abrechnung für das Vorjahr in Höhe von 37.397,67 € enthalten.

Die Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung umfassen Betriebskosten in Höhe von 34.882,46 €, Instandhaltungsaufwendungen in Höhe von 38.795,80 € und Erbbauzinsen in Höhe von 2.600,00 €.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen bestehen aus Büro- und Unternehmenskosten in Höhe von 7.897,03 €.

D. SONSTIGE ANGABEN

Mitgliederbewegung:

| | |
|-------------|-----------------------------|
| 31.12.2020 | 35 Mitglieder (verbleibend) |
| Zugang 2021 | 0 Mitglieder |
| Abgang 2021 | - 4 Mitglieder |
| 31.12.2021 | 31 Mitglieder (verbleibend) |

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 13.000,00 € verringert. Die Haftsumme aller Mitglieder beträgt 236.000,00 €.

Zuständiger Prüfungsverband:

Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V.

Hamburg – Mecklenburg-Vorpommern – Schleswig-Holstein

Tangstedter Landstraße 83, 22415 Hamburg

Mitglieder des Vorstandes:

Jens Johannsen (seit 14.8.2014; Vorsitzender seit 26.01.2017)

Christine Mahon (seit 14.8.2014)

Udet Schwab (seit 29.6.2018)

Ina Fielitz (seit 24.8.2018)

Mitglieder des Aufsichtsrates:

Barbara Kramer (seit 28.4.2010; Vorsitzende seit 12.07.2019)

Regina Schmidt (seit 7.8.2014)

Bettina Hoffmann (seit 30.6.2019)

Lina Bammann (seit 30.6.2019)

Michael Schattka (14.6.2013 bis 27.10.2021)

Eckemförde, den 16. Februar 2022

Der Vorstand der ECKODOMO



Jens Johannsen



Udet Schwab



Christine Mahon



Ina Fielitz