

3. Anhang des Jahresabschlusses zum 31.12.2016

Die Genossenschaft hat ihren Sitz in Magdeburg und ist eingetragen in das Genossenschaftsregister beim Amtsgericht Stendal mit der Registernummer 2041.

A. Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss zum 31.12.2016 ist nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches §§ 242 ff in der Fassung des Bilanzrichtlinie-Umsetzungsgesetz (BilRUG) und den ergänzenden Vorschriften des Genossenschaftsgesetzes aufgestellt worden. Die Gliederung der Bilanz sowie der Gewinn- und Verlustrechnung (GuV) entspricht der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen vom 17. Juli 2015 ergänzt um spezifische Posten des DMBiG sowie gemäß § 265 HGB um weitere Posten.

Für die GuV wurde wie bisher das Gesamtkostenverfahren gewählt. In der Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung ergaben sich Veränderungen gegenüber dem Vorjahr. Die Vorjahreszahlen der Umsatzerlöse sind aufgrund der Neufassung von § 277 Abs. 1 HGB nicht vergleichbar. Bei Anwendung des § 277 Abs. 1 HGB i.d.F. des BilRUG hätten sich für das Vorjahr folgende Werte ergeben:

	2016 (BilRUG) (in €)	2015 (BilRUG) (in €)	2015 (alte Fassung) (in €)
Umsatzerlöse			
aus der Hausbewirtschaftung	46.600.770,66	45.628.410,08	45.550.758,44
Sonstige betriebliche Erträge	1.367.819,33	644.104,15	721.755,79

Die in 2016 ausgewiesenen Forderungen und Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit wurden im Vorjahr systembedingt (EDV) unter den Sonstigen Vermögensgegenständen bzw. den Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen ausgewiesen. Der Ausweis der noch abzurechnenden Hausgeldzahlungen erfolgt nunmehr unter den Geleisteten Anzahlungen im Umlaufvermögen.

Für die übrigen Posten werden die auf den vorhergehenden Jahresabschluss angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden beibehalten.

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

B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Vermögensgegenstände und Schulden wurden nach dem Grundsatz der Einzelbewertung angesetzt (§ 252 Abs. 1 Nr. 3 HGB). Die Bewertung der Vermögensgegenstände und Schulden erfolgte unter der Prämisse der Unternehmensfortführung, es ergaben sich keine Änderungen bei den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden.

B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Anlagevermögen

Die Bewertung der entgeltlich erworbenen Konzessionen, gewerblichen Schutzrechte und ähnlichen Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten erfolgte zu fortgeführten Anschaffungskosten unter Berücksichtigung linearer Abschreibungen von 20,0 % bzw. 33,3 % pro Jahr.

Das Sachanlagevermögen, das insbesondere Grundstücke und Wohngebäude umfasst, wurde zu fortgeführten Anschaffungs- und Herstellungskosten vermindert um Abschreibungen bewertet. Zugänge werden zeitanteilig abgeschrieben.

Die Wohnbauten sowie die Geschäfts- und anderen Bauten auf eigenen Grundstücken werden auf Basis der Restnutzungsdauer ab 01.07.1990 (DM-Eröffnungsbilanz) unter Zugrundelegung einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren planmäßig linear abgeschrieben. Die Abschreibung des Geschäftsgebäudes wird ab 2000 ausgehend von einer Gesamtnutzungsdauer von 50 Jahren planmäßig linear vorgenommen. Für seit 2014 angekaufte Geschäfts- und Wohngebäude werden die planmäßigen Abschreibungen, ausgehend vom Sanierungsjahr ebenfalls über eine Gesamtnutzungsdauer von 50 Jahren linear vorgenommen. Außenanlagen werden mit 5,0 % p.a. abgeschrieben. Nachträgliche Herstellungskosten auf Grund von Modernisierungen wurden bei den Abschreibungen ganzjährig berücksichtigt. Bei 2 Wohngebäuden (Komplexmodernisierungsmaßnahmen aus 2016) wurde im Geschäftsjahr eine Anpassung der Restnutzungsdauer an den tatsächlichen Sanierungsstand vorgenommen. Grundlage ist ein Bewertungsmodell der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen. Die neue Restnutzungsdauer wird in Abhängigkeit der Gesamtnutzungsdauer, des Gebäudealters sowie des Modernisierungsstandes ermittelt. Es ergaben sich Erhöhungen der Restnutzungsdauern um 1,5 bis 3 Jahre. Die planmäßigen Abschreibungen verminderten sich um 3,8 T€.

Für Gebäude mit hohen Mietenmultiplikatoren wurden zum 31.12.2016 die Ertragswerte nach ImmoWertV ermittelt. Im Ergebnis ergaben sich keine außerplanmäßigen Abschreibungen bzw. Zuschreibungen.

Die in 2013 erworbene und in den Grundstücken mit Geschäfts- und anderen Bauten bilanzierte KITA und der Hort werden über eine Gesamtnutzungsdauer von 40 Jahren ausgehend vom Bewertungszeitpunkt 01.01.2012 abgeschrieben. Somit ergibt sich zum Anschaffungszeitpunkt eine verbleibende Restnutzungsdauer von rd. 39 Jahren bis zum 31.12.2052.

Modernisierungskosten werden als nachträgliche Herstellungskosten aktiviert, soweit die Voraussetzungen des § 255 HGB erfüllt sind. In 2016 wurden Bau- und Sanierungskosten von insgesamt 14.130,5 T€ (einschließlich Bauvorbereitungskosten) aktiviert; hierin sind 159,1 T€ Leistungen eigener Bautechniker enthalten. Von dem Wahlrecht der Aktivierung von Fremdkapitalzinsen während der Bauzeit wurde wie in Vorjahren kein Gebrauch gemacht.

Niedrigere Wertansätze von Vermögensgegenständen, die auf Abschreibungen nach § 253 Abs. 4 HGB in der bis zum 28. Mai 2009 geltenden Fassung beruhen, die in Geschäftsjahren vorgenommen wurden, die vor dem 01.01.2010 begonnen haben, werden unter Anwendung der für sie geltenden Vorschriften in der bis zum 28.05.2009 geltenden

Fassung, fortgeführt. Hier wurde wie im Vorjahresabschluss vom Wahlrecht der Beibehaltung des niedrigeren Wertansatzes gemäß Art. 67 Abs. 4 EGHGB Gebrauch gemacht.

Weiterhin ergab die Prüfung der Entwicklung der Bodenrichtwerte und der Vergleich mit den Buchwerten der Grundstücke der Genossenschaft zum 31.12.2016 eine ordnungsgemäße Bewertung der Grundstücksflächen.

Unter dem Posten „Grundstücke ohne Bauten“ werden zur Neubebauung vorgesehene Grundstücke ausgewiesen.

Im Zusammenhang mit dem Verkauf von drei Wohngebäuden sind die an die Tochterunternehmen veräußerte Netzebene 4 (0,1 T€) sowie die Heizungs- und Warmwasserbereitungsanlage (12,0 T€) an die MWG zum 31.12.2016 verkauft worden.

Technische Anlagen und Maschinen und die Betriebs- und Geschäftsausstattung werden planmäßig linear auf Basis einer Nutzungsdauer von 5 bis 20 Jahren abgeschrieben.

Die Geleisteten Anzahlungen enthalten Anschaffungsnebenkosten für einen Ankaufvorgang, bei dem der Nutzen- und Lastenübergang in 2017 erfolgen wird.

Geringwertige Wirtschaftsgüter bis 410,00 € netto werden im Anschaffungsjahr vollständig abgeschrieben und im Anlagenspiegel als fiktiver Abgang dargestellt. Geringwertige Wirtschaftsgüter über 150,00 € bis 1.000,00 € wurden ab 2008 bis 2013 in einem jährlichen Sammelposten zusammengefasst und linear über fünf Jahre abgeschrieben. Im Geschäftsjahr 2016 wurden die Anschaffungskosten für das Jahr 2012 in voller Höhe als Abgang dargestellt.

Die Anteile an verbundenen Unternehmen beinhalten die voll eingezahlten Geschäftsanteile von jeweils 25,0 T€ an den Tochtergesellschaften MWG Media GmbH und MWG Energie GmbH sowie den voll eingezahlten Geschäftsanteil an der in 2015 gegründeten Tochtergesellschaft MWG-Parkraum GmbH von 250,0 T€. Des Weiteren werden den Gesellschaften zugeführte Kapitalrücklagen von 547,4 T€ (MWG Media GmbH), 1.068,0 T€ (MWG Energie GmbH) sowie 500,0 T€ (MWG-Parkraum GmbH) ausgewiesen.

Der Posten „Andere Finanzanlagen“ beinhaltet einen voll eingezahlten Geschäftsanteil an einer Genossenschaft in Höhe von 0,5 T€.

Umlaufvermögen

Der Posten Unfertige Leistungen enthält ausschließlich noch nicht abgerechnete Betriebskosten von 13.541,5 T€ (per 31.12.2015: 13.535,4 T€). Die Bewertung erfolgte zu Anschaffungskosten. Wertberichtigungen aufgrund von Wohnungsleerständen wurden vorgenommen.

Die Anderen Vorräte (Reparaturmaterialien) sind zu durchschnittlichen Anschaffungskosten bewertet worden.

B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die Bewertung von Forderungen und sonstigen Vermögensgegenständen wurde zum Nennwert unter Berücksichtigung erkennbarer Risiken vorgenommen.

Bei den Forderungen aus Vermietung wurden Einzelwertberichtigungen (260,6 T€) in Höhe des zu erwartenden Ausfallrisikos vorgenommen. Uneinbringliche Forderungsbestände sind direkt abgeschrieben worden.

Es bestehen Guthaben in Höhe von 279,5 T€, die im Zusammenhang mit zum 31.12.2016 bestehenden Altersteilzeitvereinbarungen verpfändet sind.

Rückstellungen und Verbindlichkeiten

Passivierungspflichtige sonstige Rückstellungen wurden gemäß § 253 Abs.1 S. 2 HGB in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages gebildet.

Zum 31.12.2016 wurden Rückstellungen infolge von Altersteilzeitvereinbarungen mit 5 Arbeitnehmern passiviert. Die Arbeitsleistung wird gemäß Vereinbarung im Blockmodell erbracht. Künftige Gehaltssteigerungen wurden für 2016 in Höhe von 2,2 und ab 2017 um jährlich 1,5 %-Punkte berücksichtigt.

Die zum 31.12.2016 bestehenden Verpflichtungen zur Zahlung der Aufstockungsbeträge sind als Rückstellung passiviert worden. Darüber hinaus wurden die entstandenen Erfüllungsrückstände aufgrund des noch nicht entlohten Anteils der Arbeitsleistung durch Bildung einer Rückstellung passiviert. Die Aufstockungsbeträge sowie Erfüllungsrückstände wurden mit ihrem Barwert angesetzt (Abzinsungs-/Aufzinsungsfaktor ergeben sich aus dem der Restlaufzeit entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen sieben Geschäftsjahre). Die Abzinsungssätze liegen zwischen 1,67 % und 2,30 % p. a. Zum 31.12.2016 wurden die Rückstellungen für Altersteilzeit in Höhe von 215,8 T€ mit den vorhandenen Wertguthaben aus Altersteilzeit in Höhe von 279,5 T€ verrechnet (vgl. hierzu § 246 Abs. 2 HGB Verrechnungsgebot für Altersteilzeitrückstellungen), so dass Rückstellungen in Höhe von insgesamt 39,7 T€ sowie ein Aktiver Unterschiedsbetrag von 103,5 T€ verbleiben. Dieser wird auf der Aktivseite ausgewiesen.

Bei 4 Altersteilzeitverträgen übersteigen die mit 267,7 T€ beizulegenden Zeitwerte der Termingeldguthaben die Erfüllungsbeträge der Rückstellungen von 164,2 T€.

Im Zusammenhang mit dem Ankauf einer unbebauten Grundstücksfläche wurde entsprechend des Kaufvertrages eine Spielplatzpatenschaft für einen anliegenden Spielplatz übernommen. Für die jährliche Bereitstellung von Ersatz- und Reparaturleistungen von 2,0 T€ für 10 Jahre, beginnend ab dem 01.01.2016 wurde eine entsprechende Rückstellung in Höhe von 20,0 T€ gebildet. Diese wurde zum Barwert angesetzt. Der Abzinsungssatz beträgt 2,73 %.

Verbindlichkeiten sind mit ihrem Erfüllungsbetrag passiviert worden (§ 253 Abs. 1 HGB).

Für Verbindlichkeiten mit steigender Verzinsung (Dynamiksparen) wird zum 31. Dezember 2016 in Höhe des Unterschiedsbetrages zwischen der durchschnittlichen Verzinsung und den bis zum Bilanzstichtag gewährten Zinsen eine Rückstellung für ungewisse Verbindlichkeiten in Höhe von 31,4 T€ ausgewiesen.

Als Passiver Rechnungsabgrenzungsposten werden voraus gezahlte Mieten ausgewiesen.

Aufgrund der Inanspruchnahme des Wahlrechtes des § 274 Abs. 1 S. 2 HGB wurden aktive latente Steuern nicht angesetzt.

B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Bilanz

1. Entwicklung des Anlagevermögens

Die Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens ist im Anlagenspiegel dargestellt. Dieser ist als Anlage 1 dem Anhang beigefügt.

2. Der Posten Sonstige Vermögensgegenstände enthält keine Beträge wesentlichen Umfangs, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.

3. In den Sonstigen Rückstellungen sind folgende wesentliche Beträge enthalten:

- Hausbewirtschaftung (Betriebskosten – Messdienstkosten)	422,3 T€
- Betriebskosten für eigene WEG Wohnungen	350,0 T€
- sonstige Personalkosten	190,0 T€
- Instandhaltungsrücklage (§ 21 Abs. 5 Satz 4 WEG)	102,0 T€

4. In den Verbindlichkeiten sind keine Beträge wesentlichen Umfangs enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.

5. Von den Forderungen haben eine Restlaufzeit von mehr als ein Jahr:

Forderungen	31.12.2016 €	31.12.2015 €
Forderungen aus Vermietung*	116.790,70	108.140,46
Sonstige Vermögensgegenstände	26.602,27	72.732,10
Gesamtbetrag	143.392,97	180.872,56

* inklusive Stundungsvereinbarungen aus Rechnungen von Wohnungsabnahmen

6. Von den Verbindlichkeiten haben eine Restlaufzeit bis zu einem Jahr:

Verbindlichkeiten	31.12.2016 €	31.12.2015 €
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten *	8.017.600,73	7.277.885,13
Verbindlichkeiten aus Sparbriefen	0,00	2.000.000,00
Erhaltene Anzahlungen	14.135.154,22	14.079.523,26
Verbindlichkeiten aus Vermietung	65.272,27	31.319,42
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	45.631,00	0,00
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.420.389,58	1.775.597,71
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	196.944,46	12.310,81
Sonstige Verbindlichkeiten	245.408,78	441.583,95
Gesamtbetrag	24.126.401,04	25.618.220,28

* Zum 31.12.2016 setzt sich dieser Betrag zusammen aus: planmäßigen Tilgungsleistungen für 2017 (7,4 Mio. €) und aufgelaufenem Kapitaldienst aufgrund verspätetem Lastschriftinzug (0,6 Mio. €).

C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

Von den Verbindlichkeiten aus Spareinlagen haben 7.767,4 € eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr. Die Einschätzung erfolgte analog zu den Vorjahren in Bezug auf die voraussichtliche Wiederanlagequote.

- Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte u. a. Rechte ergeben sich aus dem Verbindlichkeitspiegel (Anlage 2).
- Im Posten Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen werden Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen in Höhe von 2,8 T€ ausgewiesen.

II. Gewinn- und Verlustrechnung

- In den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung sind folgende Erträge und Aufwendungen von außergewöhnlicher Größenordnung oder außergewöhnlicher Bedeutung enthalten:

Außergewöhnliche Erträge	Betreffende Posten	2016 in T€	2015 in T€
Buchgewinne	Sonstige betriebliche Erträge	968,2	211,2
Auflösung von Rückstellungen	Sonstige betriebliche Erträge	48,6	109,4

Außergewöhnliche Aufwendungen	Betreffende Posten	2016 in T€	2015 in T€
Kosten der EDV-Umstellung	Sonstige betriebliche Aufwendungen	298,5	69,6

- In den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung sind mit Ausnahme der oben bereits dargestellten Sachverhalte keine wesentlichen periodenfremden Erträge und Aufwendungen enthalten.

D. Sonstige Angaben

- Es bestanden folgende Haftungsverhältnisse:
Unverzinsliche Sicherungsgrundschuld in Höhe von 860,0 T€ für die Landeshauptstadt Magdeburg im Zusammenhang mit dem Ankauf einer KITA und eines Hortes in 2013. Diese betrifft die Weitergabe des Grundbesitzes bzw. die Zweckbindung, die unentgeltliche KITA- und Hortnutzung durch einen anerkannten Träger der Jugendhilfe für die Dauer von 20 Jahren nach Besitzübergang zu gewährleisten. Entsprechend des Überlassungsvertrages werden Verträge für direkt abzurechnende Kosten unmittelbar vom Träger mit den entsprechenden Unternehmen abgeschlossen bzw. abgerechnet. Besitzübergang war der 01.09.2013. Die Nachzahlungsverpflichtung reduziert sich jährlich um 1/20 (43,0 T€). Die MWG-Wohnungsgenossenschaft hat

D. Sonstige Angaben

die Einrichtung zur Förderung der Kinder- und Jugendbetreuung erworben. Durch ein vereinbartes bis zu 25 %iges Belegungsrecht können freie Betreuungsplätze den eigenen Mitgliedern angeboten werden.

Garantieverpflichtungen gegenüber der Selbsthilfeeinrichtung zur Sicherung von Spareinlagen von Wohnungsgenossenschaften mit Spareinrichtung beim GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. in Höhe von 179,5 T€.

Verpflichtungen aus Verträgen über Bauleistungen für 13 laufende bzw. geplante Bauvorhaben mit einem Gesamtverpflichtungsbetrag von 2.530,1 T€.

2. Finanzinstrumente:

Im Geschäftsjahr wurden derivative Finanzinstrumente (Zinsswaps) zur Absicherung künftiger Zahlungsströme aus variabel verzinslichen (Euribor) Darlehen verwendet. Dem Zinsswap liegt ein Grundgeschäft mit vergleichbarem, gegenläufigem Risiko (Mikro-Hedge) zugrunde. Das mit der aus dem Grundgeschäft und dem Sicherungsgeschäft gebildeten Bewertungseinheit nach § 254 HGB gesicherte Kreditvolumen beträgt zum Bilanzstichtag 27.112,4 T€.

Die Regelungen zur Bildung einer Bewertungseinheit zur kompensatorischen Bewertung der Sicherungsbeziehung werden angewandt. Auf Grund der Betragsidentität und der Kongruenz der Laufzeiten, Zinssätze, Zinsanpassungs- bzw. Zins- und Tilgungstermine gleichen sich die gegenläufigen Wertänderungen bzw. Zahlungsströme während der Laufzeit von Grund- und Sicherungsgeschäft aus.

Die Höhe der mit Bewertungseinheiten abgesicherten Risiken beträgt 4.050,8 T€.

Zum 31.12.2016 ist ein Forward-Darlehen in Höhe von 3.019,8 T€ zur Zinsabsicherung bestehender Darlehen abgeschlossen. Der Zinssatz liegt bei 2,09 % p.a. Die Umschuldungen in klassische Festzinsdarlehen wird am 30.04.2019 erfolgen.

3. Die Genossenschaft besitzt folgende Kapitalanteile an anderen Unternehmen:

Die Genossenschaft hat in 2012 zwei Tochterunternehmen und in 2015 ein weiteres Tochterunternehmen gegründet, bei denen sie jeweils 100,0 % der Geschäftsanteile hält.

Unternehmen	Eigenkapital zum 31.12.2016 in T€	Jahresergebnis 2016 (vor Ergebnisabführung/ Verlustübernahme) in T€
MWG Media GmbH	572,4	104,0
MWG Energie GmbH	1.093,0	123,1
MWG-Parkraum GmbH	750,0	20,4

Das Jahresergebnis der Gesellschaften beträgt nach Ergebnisabführung/Verlustübernahme jeweils 0,00 € entsprechend der Regelungen der Beherrschungs- und Ergebnisabführungsverträge. Der Sitz der MWG Media GmbH sowie der MWG Energie GmbH ist Magdeburg, Letzlinger Straße 3. Die MWG-Parkraum GmbH hat ihren Sitz in Magdeburg, Letzlinger Straße 5.

D. Sonstige Angaben

4. Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Beschäftigte
- kaufmännische Mitarbeiter	64
- technische Mitarbeiter	8
- Mitarbeiter im Regiebetrieb, Hauswarte usw.	25
	97

Außerdem wurden durchschnittlich sechs Auszubildende sowie ein Angestellter in einem Minijob beschäftigt.

5. Mitgliederbewegung (verbleibende Mitglieder):

	Mitglieder	Anteile
Bestand am 01.01.2016	12.451	525.163
Zugänge	1.049	36.959
Abgänge	-602	-25.282
Bestand am 31.12.2016	12.898	536.840

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr 2016 erhöht um 225.595,26 €

6. Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:

Verband der Wohnungsgenossenschaften Sachsen-Anhalt e. V.
Olvenstedter Straße 66, 39108 Magdeburg

7. Mitglieder des Vorstandes

Thomas Fischbeck	Vorstandsmitglied, Sprecher des Vorstandes
Axel Herrmann	Vorstandsmitglied

8. Mitglieder des Aufsichtsrates

Marion Hannebohm	Aufsichtsratsvorsitzende
Werner Kaleschky	
Reinhard Stern	
Oliver Ball	
Matthias Kruppa	
Ingolf Mehl	
Dr. Andreas Hartung	
Christine Henze	Mitglied seit 23.06.2016

9. Am Bilanzstichtag bestehen keine Forderungen an Mitglieder des Vorstandes und des Aufsichtsrates.

1. Die im Namen und auf Rechnung der Eigentümergemeinschaften geführten Treuhandkonten belaufen sich zum 31.12.2016 auf 4.658.108,88 €.
2. Als Vorgang von besonderer Bedeutung nach dem Schluss des Geschäftsjahres wird die Gründung der MWG-Service GmbH angegeben. Die MWG-Wohnungsgenossenschaft eG Magdeburg hält 100 % der Anteile, das Stammkapital beträgt 150,0 T€ und in 2017 sollen eine Kapitalrücklage von 200,0 T€ sowie eine Sacheinlage in Höhe des Verkehrswerts der übergehenden Betriebsmittel von 36,4 T€ zugeführt werden.

Ergebnisverwendung

Das Geschäftsjahr 2016 schließt mit einem Jahresüberschuss von 4.382.457,24 €. Aus dem Überschuss sind satzungskonform 500.000,00 € bei Bilanzaufstellung in die Gesetzliche Rücklage und 250.000,00 € in die Bauerneuerungsrücklage eingestellt worden.

Der für den 20.06.2017 anberaumten ordentlichen Vertreterversammlung wird vorgeschlagen, vom Bilanzgewinn in Höhe von 3.632.457,24 € einen Betrag von 313.909,84 € für die Ausschüttung einer 3%igen Dividende zu verwenden und 3.318.547,40 € den Anderen Ergebnisrücklagen zuzuweisen.

Magdeburg, 30. März 2017



Fischbeck

Der Vorstand



Herrmann

Anlage 1

Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten	Zugänge des Geschäfts- jahres	Abgänge des Geschäfts- jahres	Umbuchungen des Geschäfts- jahres	Anschaffungs-/ Herstellungs- kosten zum 31.12.
	€	€	€	€	€
Immaterielle Vermögensgegenstände	531.190,19	14.565,25	0,00	0,00	545.755,44
Sachanlagen					
Grundstücke mit Wohnbauten	451.853.573,13	4.151.823,60	2.316.901,45	92.919,92	453.781.415,20
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	8.430.667,87	0,00	0,00	0,00	8.430.667,87
Grundstücke ohne Bauten	6.038.680,14	4.892.692,87	0,00	-325.286,59	10.606.086,42
Technische Anlagen und Maschinen	137.372,17	4.081,62	0,00	0,00	141.453,79
Andere Anlagen Betriebs- und Geschäftsausstattung	763.117,60	138.674,78	28.084,00	0,00	873.708,38
Anlagen im Bau	0,00	676.688,69	0,00	11.946.271,65	12.622.960,34
Bauvorbereitungskosten	2.509.897,07	10.834.484,41	10.028,83	-11.354.699,08	1.979.653,57
Geleistete Anzahlungen	359.205,90	208,25	0,00	-359.205,90	208,25
Sachanlagen insgesamt	470.092.513,88	20.698.654,22	2.355.014,28	0,00	488.436.153,82
Finanzanlagen					
Anteile an verbundenen Unternehmen	1.748.860,00	666.500,00	0,00	0,00	2.415.360,00
Andere Finanzanlagen	500,00	0,00	0,00	0,00	500,00
Finanzanlagen insgesamt	1.749.360,00	666.500,00	0,00	0,00	2.415.860,00
Anlagevermögen insgesamt	472.373.064,07	21.379.719,47	2.355.014,28	0,00	491.397.769,26

Anlage 2

Verbindlichkeitspiegel

Verbindlichkeiten	insgesamt
	€
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	104.558.473,91
Spareinlagen*	77.674.343,39
Erhaltene Anzahlungen	14.135.154,22
Verbindlichkeiten aus Vermietung	65.272,27
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	45.631,00
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.420.389,58
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	196.944,46
Sonstige Verbindlichkeiten	272.392,86
Gesamtbetrag	198.368.601,69

* eingeschätzt in Bezug auf die voraussichtliche Wiederanlagequote | GPR = Grundpfandrecht | ZES = Mietzession

kumulierte Abschreibungen zum 01.01. €	Abschreibungen des Geschäfts- jahres €	Änderungen der Abschreibungen i. Z. m.		Abschreibung kumuliert	Buchwert am 31.12. €	Buchwert am 31.12. (Vorjahr) €
		Abgänge €	Umbuchungen +/- €			
446.940,19	47.679,25	0,00	0,00	494.619,44	51.136,00	84.250,00
131.568.251,55	6.875.614,69	1.034.830,29	0,00	137.409.035,95	316.372.379,25	320.285.321,58
3.534.513,59	114.518,05	0,00	0,00	3.649.031,64	4.781.636,23	4.896.154,28
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	10.606.086,42	6.038.680,14
109.385,17	7.591,62	0,00	0,00	116.976,79	24.477,00	27.987,00
439.715,03	68.927,45	28.084,00	0,00	480.558,48	393.149,90	323.402,57
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	12.622.960,34	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.979.653,57	2.509.897,07
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	208,25	359.205,90
135.651.865,34	7.066.651,81	1.062.914,29	0,00	141.655.602,86	346.780.550,96	334.440.648,54
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.415.360,00	1.748.860,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	500,00	500,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.415.860,00	1.749.360,00
136.098.805,53	7.114.331,06	1.062.914,29	0,00	142.150.222,30	349.247.546,96	336.274.258,54

davon				
bis zu 1 Jahr €	Restlaufzeit		gesichert €	Art der Sicherung
	zwischen 1 und 5 Jahre €	über 5 Jahre €		
8.017.600,73	31.943.381,83	64.597.491,35	104.558.473,91	GPR/ZES
7.767.434,33	31.069.737,36	38.837.171,70	0,00	
14.135.154,22	0,00	0,00	0,00	
65.272,27	0,00	0,00	0,00	
45.631,00	0,00	0,00	0,00	
1.420.389,58	0,00	0,00	0,00	
196.944,46	0,00	0,00	0,00	
245.408,78	26.984,08	0,00	0,00	
31.893.835,37	63.040.103,27	103.434.663,05	104.558.473,91	GPR/ZES