



2020

Geschäftsbericht



Flensburger Arbeiter-Bauverein eG
(gegründet: 22.06.1878)
Husumer Straße 314, 24941 Flensburg
Telefon: 0461 90902-0
Fax: 0461 90922-60
www.fab.sh · info@fab.sh
Eintragung im Genossenschaftsregister beim
Amtsgericht Flensburg unter der Nr. 309

Konzept, Layout, Umsetzung:
HOCHZWEI –
Büro für visuelle Kommunikation GmbH & Co. KG
www.hochzwei.de

Illustrationen:
Isabelle Neff

Druck:
Druckhaus Leupelt GmbH, Handewitt
www.leupelt.de
Hergestellt auf chlorfrei gebleichtem Papier.



Inhalt

Flensburger Arbeiter-Bauverein eG ... auf einen Blick	5
Organe der Flensburger Arbeiter-Bauverein eG	6
Bericht des Aufsichtsrates 2020	8
Lagebericht zum Geschäftsjahr 2020	9
1 Grundlagen des Unternehmens und Geschäftsverlauf	9
2 Wirtschaftsbericht	9
2.1 Rahmenbedingungen	9
2.2 Geschäftsverlauf	10
2.3 Wirtschaftliche Lage der Flensburger Arbeiter-Bauverein eG	10
3 Chancen- und Risikobericht	12
3.1 Risiken der künftigen Entwicklung	12
3.2 Chancen der künftigen Entwicklung	12
4 Prognosebericht	13
Jahresabschluss 2020	14
Bilanz	14
Gewinn- und Verlustrechnung	16
Anhang des Jahresabschlusses zum 31.12.2020	17



Flensburger Arbeiter- Bauverein eG ...

... auf einen Blick

	2020	2019	2018
Zahl der Mitglieder	3.731	3.739	3.693
Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder	4.085.684 €	3.965.189 €	3.781.000 €
Zahl der bewirtschafteten eigenen und fremden Wohnungen/Gewerbeeinheiten	4.953	4.836	4.746
Zahl der durchschnittlich beschäftigten Mitarbeiter	35,75 (Teilzeit) 8	35,25 (Teilzeit) 8	33,25 (Teilzeit) 4
Umbau/Modernisierung/Neubau	1.968.466 €	3.691.206 €	4.189.231 €
Umsatzerlöse	15.550.123 €	15.165.844 €	14.712.573 €
Ausgaben für Hausbewirtschaftung (einschl. Betriebs-, Heiz- und Instandhaltungskosten – ohne Grundsteuer)	5.958.135 €	6.264.799 €	6.308.347 €
Rückstellungen	1.665.059 €	1.841.644 €	2.016.378 €
Rücklagen	22.877.300 €	20.250.700 €	18.172.700 €
Jahresüberschuss	2.784.990 €	2.228.678 €	1.236.137 €
Bilanzsumme	89.800.710 €	89.686.978 €	88.304.392 €



Organe der Flensburger Arbeiter-Bauverein eG

Vertreterversammlung (Beschlussperiode 2017 bis 2020)

Wahlbezirk 1

Alter Kupfermühlenweg 1–13; An der Reitbahn 23–31; Bauer Landstraße 30, 40–52, 55–65, 75–79; Drosselweg 2–6; Frösleer Hof 1–7; Frösleeweg 4–12, 16–26; Goerdelerstraße 1–13; Harrisleer Straße 93, 95; Hinrich-Ringeringk-Straße 1–25; Junkerhohlweg 13, 13a, 24–34; Luisenstraße 15–23; Marienallee 14–30; Michelsenstraße 1, 9–19; Möwenstraße 3–11; Norderallee 11–15; Peter-Christian-Hansen-Weg 1–11, 2–16; Ramsharde 1, 2; Schlagbaumweg 1, 3; Schwalbenstraße 11–25, 27; Spechtstraße 13; Terrassenstraße 16–24; Vereinsstraße 39, 43; Waldstraße 33–37, 48–52a, 54–72, 53–57; Westerallee 18–22; Lerchenstraße 3–6; Lornsenstraße 29–31

Hans-Jörg Abraham	Harald Jürgensen	Stefan Nissen
Margit Grumm	Harald Klentz	Klaus G. Schlotfeldt
Wolfgang Herrmann	Norbert Kuntschik	Elfriede Sörensen
Peter Horn	Erika Kunz	Horst Wagner
Birte Jacobsen	Wiebke Matthiesen	Uwe Walter
Herbert Joers	Paul Neutert	

Wahlbezirk 2

Arnkilstraße 3; Bachstraße 20, 22, 26–30; Diblerstraße 31–41; Fruerlundholz 9, 9a, 11, 11a, 33–37, 32–40; Husumer Straße 318, 318a; Ilmenauweg 1–3; Kanzleistraße 25–37, 41–47, 62a–74, 80–110; Kiefernweg 52–56 a; Nikolaus-Matthiesen-Straße 21–31; Norderhofenden 18; Rude 29–39; Sandberg 11–13b, 35–43; Schreiberstraße 23; Schulze-Delitzsch-Straße 1–15, 16–30, 31–35; Speicherlinie 5–7; Tegelberg 7–17; Zur Bleiche 8–30; Voigtstraße 28, 33, 39

Birgit Bartelsen	Gottfried Klein	Kai-Herbert Rangnau
Ingeborg Becke	Tanja Lachnit	Antje Röhr
Roy Eichhorn	Heinz Bodo Matthiesen	Wolfgang Schoubye
Bärbel Faulhaber	Marianne Melfsen	Bärbel Sörensen
Angelika Gottburg	Robert Nickel	Andre Wajerski
Axel Hinrichsen	Birgit Popp	

Wahlbezirk 3

Vertreter für Mitglieder, die nicht in unseren Häusern wohnen

Frank Anderssen	Helge Hinrichsen	Ernst Mattsen
Wolfgang Bergemann	Gernot Johannsen	Joachim Ostendorf
Michael Bolz	Olaf König	Jörg Christoph Petersen
Melanie Braun	Alwin Kopf	Rolf Scheel
Olaf Christiansen	Michael Kuntschik	Günter Voigt
Hinrich Clausen	Ralf Lorenzen	Karin Weber
Jochen Gehler	Caren Martens	Finn-Harm Witt
Thomas Gehler	Doris Martschke	Hans Zerth
Uwe-Karsten Harth		

Gesamtanzahl der Vertreter: 59

Aufsichtsrat

Antje Mannhardt	Juristin	Vorsitzende
Bärbel Meyer-Sanders	Steuerberaterin	stv. Vorsitzende
Boy Meesenburg	Unternehmer	
Rainer Mühe	Gesamtleiter der AWO-Servicehäuser Flensburg und Eckernförde	
Petra Petermann	Unternehmerin	

Vorstand

Michael Kohnagel	Direktor	Vorsitzender
Andreas Mundt	Dipl.-Wohnungs- und Immobilienwirt (FWI)	

Bauausschuss

Boy Meesenburg
Petra Petermann

Prüfungsausschuss

Bärbel Meyer-Sanders
Rainer Mühe



Bericht des Aufsichtsrates 2020

Unsere Genossenschaft hat auch das Jahr 2020, trotz der Schwierigkeiten durch die Corona-Pandemie, sehr erfolgreich abgeschlossen.

Durch schriftliche und mündliche Berichte des Vorstandes wurde der Aufsichtsrat über die Lage und Entwicklung der Genossenschaft umfassend informiert. Im Geschäftsjahr 2020 hat sich der Aufsichtsrat in vier gemeinsamen Sitzungen mit dem Vorstand und einer alleinigen Sitzung über den Geschäftsverlauf informiert und die zu behandelnden Punkte eingehend erörtert. Neben dem positiven Verlauf der Vermietung war das Jahr von umfangreichen Beratungen über die laufende und geplante Bautätigkeit und die Corona-Pandemie geprägt. Gemeinsam mit dem Vorstand hat der Aufsichtsrat den Abbruch und Neubau des Gebäudes Westerallee 18–22 beschlossen. Daneben hat der Aufsichtsrat den Vorstand beraten und die nach Gesetz und Satzung erforderlichen Beschlüsse gefasst, den Jahresabschluss 2019 festgestellt sowie die Vertreterwahl 2020 begleitet.

Trotz des erheblichen Aufwandes für das Hygienekonzept konnte die Vertreterversammlung fristgerecht durchgeführt werden.

Die Amtszeit des Aufsichtsratsmitgliedes Boy Meesenburg endete turnusgemäß mit Ablauf der Vertreterversammlung am 25.06.2020. Herr Boy Meesenburg wurde durch die Vertreterversammlung für weitere drei Jahre in den Aufsichtsrat gewählt. In der konstituierenden Sitzung wurde Frau Antje Mannhardt als Aufsichtsratsvorsitzende bestätigt.

Der Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e. V. hat die gesetzlich vorgeschriebene Prüfung über

-  die Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung,
-  die Buchführung des Jahres 2020,
-  den Jahresabschluss zum 31.12.2020,
-  den Lagebericht für das Jahr 2020,
-  die wirtschaftlichen Verhältnisse

bei unserer Genossenschaft durchgeführt.

Der Bericht über das voraussichtliche Ergebnis für das Geschäftsjahr 2020 wurde dem Aufsichtsrat vorgetragen und es wurde gemeinsam mit dem Vorstand darüber beraten. Durch den Prüfungsverband gab es keinerlei Beanstandungen, Empfehlungen oder Hinweise, die einer Berichterstattung bedürfen.

Der Aufsichtsrat empfiehlt der Vertreterversammlung,

-  dem Lagebericht,
-  der Bilanz zum 31.12.2020,
-  der Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01. bis 31.12.2020,
-  dem Anhang zum Jahresabschluss,
-  dem Vorschlag des Vorstandes zur Verwendung des Bilanzgewinns sowie der Entlastung des Vorstandes

zuzustimmen.

Seit Anfang 2020 hat sich das Coronavirus weltweit ausgebreitet. Auch in Deutschland hat die Pandemie seit Februar 2020 zu deutlichen Einschnitten in allen Bereichen geführt. Unsere Genossenschaft war und ist gefordert, sich auf diese Situation einzustellen. Unsere Wohnungen verantwortungsvoll zu bewirtschaften und für unsere Mitglieder als einen sicheren Ort zu erhalten, ist in dieser Zeit noch wichtiger geworden. Dies wird auch zukünftig erhebliche Anstrengungen von allen Beteiligten erfordern. Für die gute und erfolgreiche Zusammenarbeit spricht der Aufsichtsrat dem Vorstand und den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern seinen Dank aus. Den ehrenamtlichen Mitgliedern der Vertreterversammlung danken wir für ihren Einsatz und die geleistete Arbeit für unsere Genossenschaft.

Flensburg, 03.05.2021

Die Vorsitzende des Aufsichtsrates



Antje Mannhardt

Lagebericht zum Geschäftsjahr 2020

1

Grundlagen des Unternehmens und Geschäftsverlauf

Unsere Genossenschaft mit Sitz in Flensburg verfügt über 2.489 eigene Miet-, Pacht- und Eigentumswohnungen, 17 Gewerbeobjekte und 678 Garagen und Stellplätze. Neun Wohnungen in der Westerallee 18–22 sind leergezogen und weichen unserem geplanten Neubau.

Für Dritte verwaltet und bewirtschaftet unser Unternehmen 2.413 Miet- und Eigentumswohnungen, 34 Gewerbeobjekte und sonstige Einheiten sowie 647 Garagen und Stellplätze. Gegenüber dem Jahr 2019 hat sich der verwaltete Bestand um 146 Wohnungen erhöht.

Unsere Wohnungen werden ausschließlich an Mitglieder unserer Genossenschaft vermietet. Die Nachfrage nach günstigen und gut ausgestatteten Wohnungen ist in Flensburg unverändert stark. Aufgrund des guten Zustandes unserer Bestände und umfangreicher Investitionen in die Modernisierung von Bestandswohnungen hat unsere Genossenschaft trotz einer Fluktuationsquote von 12,7 Prozent keine nennenswerten Leerstände zu verzeichnen.

2

Wirtschaftsbericht

2.1 Rahmenbedingungen

Seit Anfang 2020 hat sich das Coronavirus (Covid-19) weltweit ausgebreitet. Die Corona-Pandemie hat 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. Besondere Auswir-

kungen auf unsere Genossenschaft durch die Pandemie haben sich für das Geschäftsjahr 2020 nicht ergeben.

In der Zeit von November bis Dezember 2020 konnte die Wahl zur Vertreterversammlung für die Beschlussperiode 2021–2024 erfolgreich durchgeführt werden. Es wurden 61 Vertreterinnen und Vertreter in die Vertreterversammlung gewählt.

2.2 Geschäftsverlauf

Die wesentlichen Kennzahlen, die für die Unternehmensentwicklung von Bedeutung sind, fasst folgende Tabelle zusammen (in T€):

	Plan 2020	Ist 2020	Ist 2019
Umsatzerlöse aus Mieten	10.085	10.104	9.889
Fremdkosten für Instandhaltung	2.255	1.685	2.072
Zinsaufwendungen	1.410	1.385	1.553
Jahresüberschuss	1.383	2.785	2.229

Auf der Grundlage der Vorjahreszahlen hatten wir die Aufwendungen und Erträge für das Geschäftsjahr vorsichtig geplant. Die Abweichung vom geplanten Jahresüberschuss resultieren im Wesentlichen aus Bedarfsschwankungen bei den Instandhaltungsaufwendungen und gestiegenen aktivierten Eigenleistungen. Daneben haben im Geschäftsjahr Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen zum gestiegenen Jahresergebnis beigetragen.

Insgesamt betragen die Instandhaltungskosten 30,46 €/m² (Vorjahr 29,62 €/m²). Davon wurden 1,7 Mio. € (Vorjahr 1,5 Mio. €) für aktivierungspflichtige Umbau- und Modernisierungsmaßnahmen aufgewendet.

Im Rahmen der Modernisierungs- und Instandhaltungstätigkeit wurden die planmäßige Erneuerung von Außenanlagen, die Sanierung von Schmutzwasserleitungen und Aufzugsanlagen sowie die Sanierung des Wohnungsbestandes im Rahmen der normalen Fluktuation und auf Nutzerwunsch fortgesetzt. Die Wohnanlagen Kanzleistraße 31–33 (16 Wohnungen) sowie Bauer Landstraße 75–79 (18 Wohnungen) wurde im laufenden Geschäftsjahr umfangreich saniert. Die Mieten wurden im gesetzlichen Rahmen

geringfügig erhöht und betragen für den Altbestand im Geschäftsjahr durchschnittlich 5,57 €/m² (Vorjahr 5,46 €/m²). Im Neubau betragen die Nutzungsgelühren durchschnittlich 8,80 €/m².

Die Fluktuation bewegt sich seit Jahren auf einem hohen Niveau und ist gegenüber dem Vorjahr nahezu gleich. Insgesamt 307 Wohnungen (Vorjahr 309 Wohnungen) waren 2020 von einem Mieterwechsel betroffen. Gründe für die Kündigungen sind ganz unterschiedlicher Natur und liegen vielfach in der Veränderung der Haushaltsgröße und in persönlichen Gründen unserer Mitglieder. Gleichzeitig stellen wir unverändert eine hohe Nachfrage nach unserem preiswerten und attraktiven Wohnraum fest. Dies zeigt sich an der ebenfalls fast unverändert niedrigen Leerstandsquote von 0,75 Prozent (Vorjahr 0,74 Prozent).

Insgesamt beurteilen wir die Entwicklung unserer Genossenschaft positiv. Der Wohnungsbestand wird durch Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen sowie die Erweiterung des Wohnungsbestandes durch Neubauten planmäßig weiterentwickelt. Die Ertragslage hat sich durch gestiegene Umsatzerlöse und gesunkene Instandhaltungsaufwendungen weiter verstärkt.

2.3 Wirtschaftliche Lage der Flensburger Arbeiter-Bauverein eG

Ertragslage

Der im Geschäftsjahr erzielte Jahresüberschuss beträgt 2.784.989,61 € (Vorjahr 2.228.678,24 €) und setzt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt zusammen (in T€):

	2020	2019	Differenz
Hausbewirtschaftung	2.854	2.309	545
Betreuungstätigkeit	74	98	-24
Finanzergebnis	50	19	31
Sonstiger Geschäftsbetrieb	-214	-202	-12
Neutrales Ergebnis	104	4	100
Steuern	-83	0	-83
Jahresüberschuss	2.785	2.228	557

Der Jahresüberschuss ergibt sich, wie in den Vorjahren, überwiegend aus der Bewirtschaftung des eigenen Immobilienbestandes. Das Finanzergebnis ist trotz hoher Abzinsung unserer langfristigen Rückstellungen durch die höheren Ergebnisbeiträge un-

serer Tochtergesellschaft und der Beteiligung an der GbR Sandberg positiv. Die Auflösung von Sonstigen Rückstellungen beeinflusst das Neutrale Ergebnis günstig.

Die Ertragslage insgesamt ist positiv zu bewerten.

Vermögenslage

Die Vermögenslage stellt sich zum 31.12.2020 im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar (in T€):

Aktiva	2020	%	2019	%
Anlagevermögen einschließlich Geldbeschaffungskosten	81.712	91,0	81.839	91,2
Umlaufvermögen	8.089	9,0	7.848	8,8
Gesamtvermögen	89.801	100	89.687	100
Passiva	2020	%	2019	%
Eigenkapital	27.656	30,8	24.954	27,8
Fremdkapital langfristig				
– Rückstellungen	1.212	1,4	1.428	1,6
– Verbindlichkeiten	55.151	61,4	57.416	64,0
Fremdkapital kurzfristig (einschließlich Rückstellungen)	5.782	6,4	5.889	6,6
Gesamtkapital	89.801	100	89.687	100

Das Anlagevermögen ist leicht gesunken. Den umfangreichen Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen stehen planmäßige Abschreibungen und die Inanspruchnahme eines Tilgungszuschusses von 205 T€ für unser Bauvorhaben auf dem Sandberg 11 – 13b gegenüber. Das Anlagevermögen ist durch Eigenkapital und langfristige Fremdmittel einschließlich langfristiger Rückstellungen gedeckt.

Die Steigerung des Eigenkapitals resultiert wesentlich aus dem positiven Jahresergebnis.

Die Reduzierung des langfristigen Fremdkapitals ergibt sich durch planmäßige Tilgungen.

Die Vermögenslage ist geordnet, die Vermögens- und Kapitalstruktur solide.

Finanzlage

Im Rahmen unseres Finanzmanagements wird vorrangig darauf geachtet, sämtlichen Zahlungsverpflichtungen termingerecht nachzukommen. Darüber hinaus gilt es, die Zahlungsströme so zu gestalten, dass neben einer von den Mitgliedern als angemessen angesehenen Dividende von 4 Prozent weitere Liquidität erwirtschaftet wird, sodass ausreichende Eigenmittel für die Modernisierung des Wohnungsbestandes und für weitere Investitionen zur Verfügung stehen.

Unsere Verbindlichkeiten bestehen ausschließlich in der Euro-Währung. Damit ergeben sich keine Währungsrisiken. Die Fälligkeit der Verbindlichkeiten ergibt sich aus dem Verbindlichkeitspiegel im An-

hang. Swaps, Caps oder ähnliche Finanzinstrumente wurden nicht in Anspruch genommen.

Bei den zur Finanzierung des Anlagevermögens heringenommenen Fremdmitteln handelt es sich um langfristige Annuitätendarlehen. Aufgrund steigender Tilgungsanteile und im Zeitablauf relativ gleich verteilter Zinsbindungsfristen sind die Zinsänderungsrisiken überschaubar. Die Zinsentwicklung wird im Rahmen unseres Risikomanagements beobachtet. Zur Sicherung günstiger Finanzierungsbedingungen wurden Forward-Darlehen abgeschlossen. Die durchschnittliche Zinsbelastung des Fremdkapitals betrug im Geschäftsjahr 2,4 Prozent (Vorjahr 2,5 Prozent).

Zusammengefasste Kapitalflussrechnung (in T€):

	2020	2019
Finanzmittelbestand zum 01.01.	2.851,6	3.350,6
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	6.001,4	5.421,0
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-2.222,3	-3.675,0
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-3.506,5	-2.245,0
Finanzmittelbestand zum 31.12.	3.124,2	2.851,6

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit reichte nicht nur für die planmäßige Tilgung und die vorgesehene Dividende von 4 Prozent aus, sondern stand darüber hinaus für Investitionen zur Verfügung.

Zum Stichtag 01.01.2020 verfügte die Genossenschaft über liquide Mittel in Höhe von insgesamt 2,9 Mio. €. Am Bilanzstichtag 31.12.2020 betragen diese Mittel der Genossenschaft 3,1 Mio. €. Damit verfügte unser Unternehmen im Berichtsjahr jeder-

zeit über eine ausreichende Liquidität, um allen Zahlungsverpflichtungen fristgerecht nachkommen zu können. Für den Fall eines vorübergehenden Liquiditätsbedarfs stehen zum Bilanzstichtag eingeräumte Kreditlinien in Höhe von 756 T€ zur Verfügung. Durch den regelmäßigen Liquiditätszufluss aus den Mieten wird bei sorgfältiger Vergabe von Instandhaltungsaufträgen die Zahlungsfähigkeit unserer Genossenschaft auch zukünftig gesichert bleiben.

3

Chancen- und Risikobericht

3.1 Risiken der künftigen Entwicklung

Das auf unternehmensspezifische Belange ausgerichtete Risikomanagementsystem umfasst neben internen Kontrollen, einer kurz- und mittelfristigen Finanz- und Wirtschaftsplanung und dem Controlling auch ein Instrument zur Früherkennung von bestandsgefährdenden Entwicklungen. In unserer Genossenschaft sind zurzeit keine Risiken zu erkennen, die eine Bestandsgefährdung oder einen wesentlichen Einfluss auf die Ertrags-, Finanz- oder Vermögenslage haben.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr verstetigten sich die Risiken aus der Wettbewerbssituation bei der Vergabe von Bauleistungen. Die weiterhin hohe Nachfrage nach Handwerkerleistungen führt neben weiter steigenden Preisen zu einer merklichen Verzögerung bei der Umsetzung von Projekten im Neubau- und Instandhaltungssektor.

3.2 Chancen der künftigen Entwicklung

Bei der langfristigen Planung der Geschäftstätigkeit der Genossenschaft steht die Realisierung des Förderzwecks im Mittelpunkt aller Anstrengungen. Dementsprechend konzentrieren sich die unternehmerischen Aufgaben auf die Weiterentwicklung des Wohnungsbestandes bei Sicherstellung einer hohen Vermietungsquote und der Erzielung einer nachhaltigen Mitgliederzufriedenheit. Um diese Geschäftspoli-

tik auch in Zukunft fortsetzen zu können, verfügt das Unternehmen über ausreichend Potenzial.

Die Versorgung der Genossenschaft mit Finanzmitteln ist unverändert gut. Langfristige Zinsfestschreibungen, auch bei der Finanzierung des Neubauprogramms, führen für die nächsten Jahre zu geringen Risiken in diesem Bereich.

4

Prognosebericht

Den wesentlichen, derzeit bestehenden, Risiken aus der Corona-Pandemie ist in der Unternehmensplanung Rechnung getragen worden. Unter Berücksichtigung des gegenwärtig unsicheren wirtschaftlichen Umfeldes sind Prognosen für das Geschäftsjahr 2021 mit Unsicherheiten verbunden. Die offene Dauer sowie der Umfang der Maßnahmen der Bundesregierung und der Bundesländer zur Pandemiebekämpfung machen es dabei schwierig, den Geschäftsverlauf zuverlässig einzuschätzen. Negative Abweichungen einzelner Kennzahlen können wir im Geschäftsjahr 2021 nicht ausschließen. Zu nennen sind Risiken aus der Verzögerung bei der Durchführung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen verbunden mit dem Risiko von Kostensteigerungen und der Verzögerung von geplanten Einnahmen. Darüber hinaus ist ein Anstieg der Mietausfälle nicht auszuschließen.

Das Jahr 2021 wird insbesondere durch geplante Modernisierungsmaßnahmen und die Vorbereitung

des Ersatzneubaus „Westerallee“ geprägt. Hier wird es vorrangig darauf ankommen, den Bauablauf sowie den geplanten Kostenrahmen zu überwachen und einzuhalten.

Der besondere Vorteil unseres Geschäftsmodells liegt in den regelmäßig eingehenden Nutzungsgebühren (Mieten). Weder aufgrund der aktuellen Marktlage noch durch die erwartete Entwicklung ist mit nennenswertem Leerstand oder mit umfangreichen Mietausfällen zu rechnen. Bei auch zukünftig leicht steigenden Nutzungsgebühren, weiterhin stabilen Zinsen sowie planmäßiger Fortführung von Instandhaltung und Modernisierung rechnen wir für 2021 mit Umsatzerlösen aus Mieten in Höhe von 10,3 Mio. € sowie Zinsaufwendungen in Höhe von 1,3 Mio. € und planen die Fremdkosten für Instandhaltung in Höhe von 2,1 Mio. €. Für das Geschäftsjahr 2021 erwarten wir einen Jahresüberschuss in Höhe von 2,0 Mio. €.

Flensburg, 03.05.2021
Der Vorstand



Michael Kohnagel



Andreas Mundt



Bilanz zum 31.12.2020

Aktivseite	Geschäftsjahr in €		Vorjahr in €
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	96.209,22		96.087,38
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke mit Wohnbauten	78.084.848,80		78.503.596,04
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	851.501,64		843.108,85
3. Grundstücke ohne Bauten	155.678,25		155.678,25
4. Technische Anlagen und Maschinen	228.504,45		135.324,80
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	689.355,95		584.469,12
6. Bauvorbereitungskosten	86.949,61	80.096.838,70	0,00
III. Finanzanlagen			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	25.564,59		25.564,59
2. Beteiligungen	1.461.552,05		1.461.552,05
3. Sonstige Ausleihungen	10.046,21		7.286,52
4. Andere Finanzanlagen	300,00	1.497.462,85	300,00
Anlagevermögen insgesamt	81.690.510,77		81.812.967,60
B. Umlaufvermögen			
I. Andere Vorräte			
1. Unfertige Leistungen	4.693.506,06		4.578.895,13
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	42.899,31		51.353,56
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	3.509,83		9.329,25
3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.532,53		3.334,65
4. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	60.291,12		117.919,47
5. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	70.065,93		72.702,55
6. Sonstige Vermögensgegenstände	91.654,01	269.952,73	161.461,80
III. Flüssige Mittel			
1. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	3.124.247,18		2.851.601,44
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
1. Geldbeschaffungskosten	20.823,11		25.574,73
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	1.670,48	22.493,59	1.837,71
Bilanzsumme	89.800.710,33		89.686.977,89

Bilanz zum 31.12.2020

Passivseite	Geschäftsjahr in €		Vorjahr in €
A. Eigenkapital			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	193.440,00		198.979,45
2. der verbleibenden Mitglieder	4.085.683,68		3.965.189,47
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen, rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 4.456,32 € (Vorjahr 12.730,53 €)	7.440,00	4.286.563,68	55.800,00
II. Ergebnisrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage, davon aus Jahres- überschuss Geschäftsjahr eingestellt: 278.500,00 € (Vorjahr 222.900,00 €)	2.877.100,00		2.598.600,00
2. Andere Ergebnisrücklagen, davon aus Jahres- überschuss Geschäftsjahr eingestellt: 2.348.100,00 € (Vorjahr 1.855.100,00 €)	20.000.200,00	22.877.300,00	17.652.100,00
III. Bilanzgewinn			
1. Gewinnvortrag	333.025,72		332.932,89
2. Jahresüberschuss	2.784.989,61		2.228.678,24
3. Einstellungen in Ergebnisrücklagen	2.626.600,00	491.415,33	2.078.000,00
Eigenkapital gesamt		27.655.279,01	24.954.280,05
B. Rückstellungen			
1. Rückstellungen für Pensionen	1.212.271,00		1.427.615,00
2. Steuerrückstellungen	148.656,00		128.850,00
3. Sonstige Rückstellungen	304.132,00	1.665.059,00	285.179,00
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	52.892.225,87		55.031.772,17
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	2.275.228,93		2.401.182,33
3. Erhaltene Anzahlungen	4.857.046,23		4.747.195,45
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	35.342,75		26.814,41
5. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	40,80		
6. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	230.784,65		499.865,96
7. Sonstige Verbindlichkeiten, davon aus Steuern: 6.181,31 € (Vorjahr 1.985,52 €)	94.547,64	60.385.216,87	84.182,07
D. Rechnungsabgrenzungsposten		95.155,45	100.041,45
Bilanzsumme		89.800.710,33	89.686.977,89

Gewinn- und Verlustrechnung

für den Zeitraum vom 01.01.2020 bis zum 31.12.2020

	Geschäftsjahr in €		Vorjahr in €
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	14.684.957,39		14.340.455,27
b) aus Betreuungstätigkeit	656.953,43		622.182,14
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	208.212,01	15.550.122,83	203.206,56
2. Veränderungen des Bestandes an unfertigen Leistungen	114.610,93		133.128,02
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	309.985,00		451.000,00
4. Sonstige betriebliche Erträge	423.898,13		226.809,22
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	5.958.134,58		6.264.799,07
Rohergebnis	10.440.482,31		9.711.982,14
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	2.083.806,52		2.007.018,12
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung, davon für Altersversorgung: 66.361,95 € (Vorjahr 74.383,72 €)	428.268,67	2.512.075,19	423.128,75
7. Abschreibungen			
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	2.269.766,06		2.141.496,99
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	1.043.322,04		1.002.658,78
9. Erträge aus Beteiligungen	70.065,93		72.702,55
10. Erträge aus Gewinnabführungsvertrag	60.291,12		52.919,47
11. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	331,69		351,01
12. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge, davon aus verbundenen Unternehmen: 690,96 € (Vorjahr 1.546,29 €)	730,67		1.675,29
13. Zinsen und ähnliche Aufwendungen, davon aus Aufzinsung langfristiger Rückstellungen: 80.794,00 € (Vorjahr 107.351,00 €)	1.385.117,45		1.552.668,15
14. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	82.626,00		0,00
15. Ergebnis nach Steuern	3.278.994,98		2.712.659,67
16. Sonstige Steuern	494.005,37		483.981,43
17. Jahresüberschuss	2.784.989,61		2.228.678,24
18. Gewinnvortrag	333.025,72		332.932,89
19. Einstellungen in die Ergebnisrücklagen	2.626.600,00		2.078.000,00
20. Bilanzgewinn	491.415,33		483.611,13

Anhang des Jahresabschlusses zum 31.12.2020



Allgemeine Angaben

Die Genossenschaft hat ihren Sitz in Flensburg und ist eingetragen in das Genossenschaftsregister beim Amtsgericht Flensburg (Registernummer GnR 309 FL). 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 Jahresab-

schlusses für Wohnungsunternehmen (FormblattVO) beachtet.

In der Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung ergaben sich keine Veränderungen. Eine Vergleichbarkeit mit den Vorjahreszahlen ist gegeben.

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



Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Immaterielle Vermögensgegenstände wurden nur insoweit zu – um planmäßige Abschreibungen geminderte – Anschaffungskosten aktiviert, als sie entgeltlich erworben wurden.

Das Sachanlagevermögen wurde zu fortgeführten Anschaffungs- oder Herstellungskosten oder zum niedrigeren beizulegenden Wert bewertet. Verwaltungskosten wurden in Höhe von 51,5 T€ in die Herstellungskosten des Jahres 2020 einbezogen.

Als betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer wurden für Wohngebäude regelmäßig 80 Jahre zugrunde gelegt. Im Zusammenhang mit umfangreichen Modernisierungen erfolgte üblicherweise eine Anpassung der Restnutzungsdauer. Für Geschäfts- und andere Bauten beträgt die Nutzungsdauer 20 bis 40 Jahre und für Außenanlagen zehn bis 19 Jahre.

Für die Betriebs- und Geschäftsausstattung erfolgt ein Ansatz von drei bis 18 Jahren, Einbauküchen sind mit einer Nutzungsdauer von zehn Jahren und Technische Anlagen mit 20 Jahren berücksichtigt.

Anschaffungskosten für geringwertige Vermögensgegenstände bis 250 € wurden im Zugangsjahr in voller

Höhe als Betriebsausgaben abgezogen. Geringwertige Wirtschaftsgüter zwischen 250 und 800 € werden im Jahr der Anschaffung voll abgeschrieben.

Finanzanlagen wurden zu Anschaffungskosten bzw. dem niedrigeren beizulegenden Wert angesetzt.

Beim Umlaufvermögen wurden die unfertigen Leistungen zu Anschaffungskosten bewertet. Das strenge Niederstwertprinzip wurde beachtet.

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände sind zum Nennbetrag angesetzt. Unter den Aktiven Rechnungsabgrenzungsposten ausgewiesene Unterschiedsbeträge zwischen Auszahlungs- und Erfüllungsbetrag einer Verbindlichkeit werden nach den Zinsbindungsfristen für die entsprechenden Darlehen abgeschrieben.

Die Höhe der Rückstellungen für Pensionen wurde auf der Grundlage der Richttafeln 2018 G von Dr. Heubeck berechnet. Für laufende Pensionen wurden die Barwerte ermittelt. Dabei wurde zur Ermittlung des Erfüllungsbetrages ein Rententrend mit 1,5 Prozent angesetzt sowie der von der Deutschen Bundesbank veröffentlichte durchschnittliche Marktzins der ver-

gangenen zehn Jahre für eine Laufzeit von 15 Jahren in Höhe von 2,3 Prozent zugrunde gelegt.

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

von mehr als einem Jahr wurden mit dem der Laufzeit entsprechenden durchschnittlichen Marktzins der vergangenen sieben Jahre gemäß Vorgabe der Deutschen Bundesbank abgezinst. Dies gilt auch für Jubiläumsrückstellungen.

Verbindlichkeiten sind mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

Die Zusammensetzung und Entwicklung des Anlagevermögens ergibt sich aus dem folgenden Anlagenspiegel (in €):

Position	AK/HK 01.01.2020	Zugänge 2020	Ursprungswerte	
			Abgänge 2020	Umbuchungen 2020
Immaterielle Vermögensgegenstände	392.555,14	38.443,05	-	-
Sachanlagen				
Grundstücke mit Wohnbauten	124.894.915,17	1.844.178,63	203.383,25	-
Grundstücke mit Geschäfts- u. a. Bauten	2.524.296,31	57.428,87	-	-
Grundstücke ohne Bauten	155.678,25	-	-	-
Technische Anlagen und Maschinen	226.537,23	102.382,54	-	-
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.158.681,47	220.332,24	-	-
Bauvorbereitungskosten	-	86.949,61	-	-
Sachanlagen gesamt	128.960.108,43	2.311.271,89	203.383,25	-
Finanzanlagen				
Anteile an verbundenen Unternehmen	25.564,59	-	-	-
Beteiligungen	1.461.552,05	-	-	-
Sonstige Ausleihungen	7.286,52	6.000,00	3.240,31	-
Andere Finanzanlagen	300,00	-	-	-
Finanzanlagen gesamt	1.494.703,16	6.000,00	3.240,31	-
Anlagevermögen gesamt	130.847.366,73	2.355.714,94	206.623,56	-



Erläuterung zur Bilanz

Die Zugänge bei den Grundstücken mit Wohnbauten betreffen im Wesentlichen umfangreiche Sanierungen der Wohnanlagen Kanzleistraße 31–33 mit 16 Wohnungen sowie Bauer Landstraße 75–79 mit 18 Wohnungen. Die Abgänge resultieren aus der Gewährung eines Tilgungszuschusses der KfW, der zur Minderung der Herstellungskosten für das Neubaugesamtprojekt Sandberg 11–13 b geführt hat.

Es sind außerplanmäßige Abschreibungen in Höhe von 29,3 T€ im Bereich Grundstücke mit Wohnbauten wegen des geplanten Abrisses Westerallee 18–22 angefallen.

Die unter dem Umlaufvermögen ausgewiesenen unfertigen Leistungen beinhalten ausschließlich noch abzurechnende Heiz- und Betriebskosten.

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

Die Sonstigen Vermögensgegenstände enthalten keine Posten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.

AK/HK 31.12.2020	kumuliert 01.01.2020	Abschreibungen		kumuliert 31.12.2020	Buchwerte	
		des GJ 2020	des GJ auf Abgänge		Ende GJ 31.12.2020	Ende VJ 31.12.2019
430.998,19	296.467,76	38.321,21	–	334.788,97	96.209,22	96.087,38
126.535.710,55	46.391.319,13	2.057.760,47	–1.782,15	48.450.861,75	78.084.848,80	78.503.596,04
2.581.725,18	1.681.187,46	49.036,08	–	1.730.223,54	851.501,64	843.108,85
155.678,25	–	–	–	–	155.678,25	155.678,25
328.919,77	91.212,43	9.202,89	–	100.415,32	228.504,45	135.324,80
1.379.013,71	574.212,35	115.445,41	–	689.657,76	689.355,95	584.469,12
86.949,61	–	–	–	–	86.949,61	–
131.067.997,07	48.737.931,37	2.231.444,85	–1.782,15	50.971.158,37	80.096.838,70	80.222.177,06
25.564,59	–	–	–	–	25.564,59	25.564,59
1.461.552,05	–	–	–	–	1.461.552,05	1.461.552,05
10.046,21	–	–	–	–	10.046,21	7.286,52
300,00	–	–	–	–	300,00	300,00
1.497.462,85	–	–	–	–	1.497.462,85	1.494.703,16
132.996.458,11	49.034.399,13	2.269.766,06	–1.782,15	51.305.947,34	81.690.510,77	81.812.967,60

In den aktiven Rechnungsabgrenzungsposten sind Disagios in Höhe von 20,8 T€ enthalten.

Aus der Abzinsung der Pensionsrückstellungen mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen zehn Jahre ergibt sich im Vergleich zur Abzinsung mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen sieben Jahre ein Unterschiedsbetrag in Höhe von 72,8 T€. Dieser abzinsungsbedingte Unterschiedsbetrag ist gemäß § 253 Abs. 6 Satz 2 HGB für die Ausschüttung gesperrt. Die Auflösung von Rück-

stellungen für Pensionen resultiert im Wesentlichen durch den Tod von zwei Pensionsberechtigten.

In den Sonstigen Rückstellungen sind folgende Rückstellungen mit nicht unerheblichem Umfang enthalten:

Jubiläumsrückstellungen	128 T€
Kosten der Hausbewirtschaftung	91 T€

Die Fristigkeit der Verbindlichkeiten ergibt sich aus dem folgenden Verbindlichkeitspiegel, aus dem sich auch die Art und Form der Sicherheiten ergeben (in € [Vorjahr]).

Verbindlichkeiten	insgesamt	Restlaufzeit unter 1 Jahr	Restlaufzeit 1–5 Jahre	Restlaufzeit über 5 Jahre	davon gesichert	Art der Sicherung
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	52.892.225,87 [55.031.772,17]	2.684.168,88 [1.948.862,52]	8.232.967,93 [8.705.025,01]	41.975.089,06 [44.377.884,64]	52.875.833,06 [55.014.923,40]	GPR*
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	2.275.228,93 [2.401.182,33]	131.080,11 [125.953,40]	580.254,46 [557.388,19]	1.563.894,36 [1.717.840,74]	2.275.228,93 [2.401.182,33]	GPR*
Erhaltene Anzahlungen	4.857.046,23 [4.747.195,45]	4.857.046,23 [4.747.195,45]				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	35.342,75 [26.814,41]	35.342,75 [26.814,41]				
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	40,80 [0,00]	40,80 [0,00]				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	230.784,65 [499.865,96]	230.784,65 [499.865,96]				
Sonstige Verbindlichkeiten	94.547,64 [84.182,07]	94.547,64 [84.182,07]				
Gesamtbetrag	60.385.216,87 [62.791.012,39]	8.033.011,06 [7.432.873,81]	8.813.222,39 [9.262.413,20]	43.538.983,42 [46.095.725,38]	55.151.061,99 [57.416.105,73]	GPR*

*Die Grundpfandrechte (GPR) sind in Form von Buchgrundschulden besichert.

Verbindlichkeiten, die erst nach dem Bilanzstichtag rechtlich entstehen, bestehen – wie im Vorjahr – nicht.



Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die Umsatzerlöse enthalten neben den Mieterträgen auch 4,6 Mio. € an abgerechneten Heiz- und Betriebskosten.

Die Anderen aktivierten Eigenleistungen enthalten Regiekosten, Architekten- und Verwaltungsleistungen.

In den Sonstigen betrieblichen Erträgen sind Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen in Höhe von 216 T€ enthalten.

Die Aufwendungen für Hausbewirtschaftung enthalten 1,7 Mio. € Kosten für Instandhaltung.



Sonstige Angaben

- Die Genossenschaft ist alleiniger Gesellschafter der Flensburger Bauverein Wohnungsverwaltungsgesellschaft mbH, Flensburg, mit der seit 2010 ein Beherrschungs- und Ergebnisabführungsvertrag besteht. Das Eigenkapital beläuft sich zum 31.12.2020 auf 25.564,59 € und das Ergebnis vor Gewinnabführung beträgt 60.291,12 €.
- Die Genossenschaft ist mit 51,65 Prozent, die Selbsthilfe-Bauverein Flensburg eG mit 48,35 Prozent am Stammkapital der GbR Servicehaus Sandberg, Flensburg, beteiligt. Am Vermögen und am Gewinn und Verlust sind die Gesellschafter je zur Hälfte beteiligt. Das Eigenkapital der GbR beträgt zum 31.12.2020 insgesamt 2.970.015,52 €. Darin enthalten ist das Jahresergebnis mit 140.131,86 €.
- Die Genossenschaft ist mit 50 Prozent an der GbR Norderhofenden/Speicherlinie, Flensburg, beteiligt. Weiterer Anteilseigner mit 50 Prozent ist die Selbsthilfe-Bauverein Flensburg eG. Gemäß Pachtvertrag haben wir auf die Dauer von sechs Jahren von der Selbsthilfe-Bauverein Flensburg eG elf Wohnungen, eine Gewerbeeinheit und 15 Stellplätze Norderhofenden/Speicherlinie gepachtet. Der Vertrag endet zum 31.12.2026. Die Pachtabrechnung 2020 ergab einen Überschuss von 79.651,28 €.
- Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Anzahl [Vorjahr]	davon Teilzeit [Vorjahr]
kaufmännische Angestellte	18,75 [18,25]	6 [6]
technische Angestellte	3 [3]	
Regiehandwerker	11 [11]	
Hauswarte	3 [3]	2 [2]
	35,75 [35,25]	8 [8]

Außerdem wurden durchschnittlich vier Auszubildende beschäftigt.

5. Mitgliederbewegung

	Mitglieder	Anteile
Bestand am 01.01.2020	3.739	12.832
Zugang 2020	260	1.083
Abgang 2020	268	721
Stand am 31.12.2020	3.731	13.194

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 120 T€ erhöht. Der Gesamtbetrag der Haftsummen beträgt 1,23 Mio. € und hat sich um 1,2 T€ vermindert.

- Am 31.12.2020 bestanden im Zusammenhang mit der Verwaltungsbetreuung Guthaben auf Treuhandgirokonten in Höhe von 1.028,6 T€.



7. Prüfungsverband

Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e. V.
Hamburg – Mecklenburg-Vorpommern – Schleswig-Holstein
Tangstedter Landstraße 83
22415 Hamburg

8. Mitglieder des Vorstandes

Michael Kohnagel (Vorsitzender)
Andreas Mundt

9. Mitglieder des Aufsichtsrates

Antje Mannhardt (Vorsitzende)
Bärbel Meyer-Sanders (stv. Vorsitzende)
Boy Meesenburg
Rainer Mühe
Petra Petermann

10. Vorgänge von besonderer Bedeutung, die nach dem Schluss des Geschäftsjahres eingetreten sind und weder in der Gewinn- und Verlustrechnung noch in der Bilanz berücksichtigt sind, haben sich nicht ergeben.

11. Der Jahresüberschuss 2020 beträgt 2.784.989,61 €. Gemäß Beschluss von Vorstand und Aufsichtsrat vom 03.05.2021 wurden 278.500,00 € in die Gesetzliche Rücklage sowie 2.348.100,00 € in die Anderen Ergebnisrücklagen eingestellt. Unter Berücksichtigung des Gewinnvortrages aus 2019 wurde ein Bilanzgewinn von 491.415,33 € erzielt.

12. Der Vorstand und Aufsichtsrat schlagen nach gemeinsamer Beratung der Vertreterversammlung folgende Verteilung des Bilanzgewinns 2020 vor:

4 % Dividende auf Geschäftsguthaben	158.334,78 €
Vortrag auf neue Jahresrechnung	333.080,55 €
Summe des Bilanzgewinns	491.415,33 €

Flensburg, 03.05.2021
Der Vorstand



Michael Kohnagel



Andreas Mundt

2.489

eigene Miet-, Pacht-
und Eigentumswohnungen

Mürwik

Fruerlund

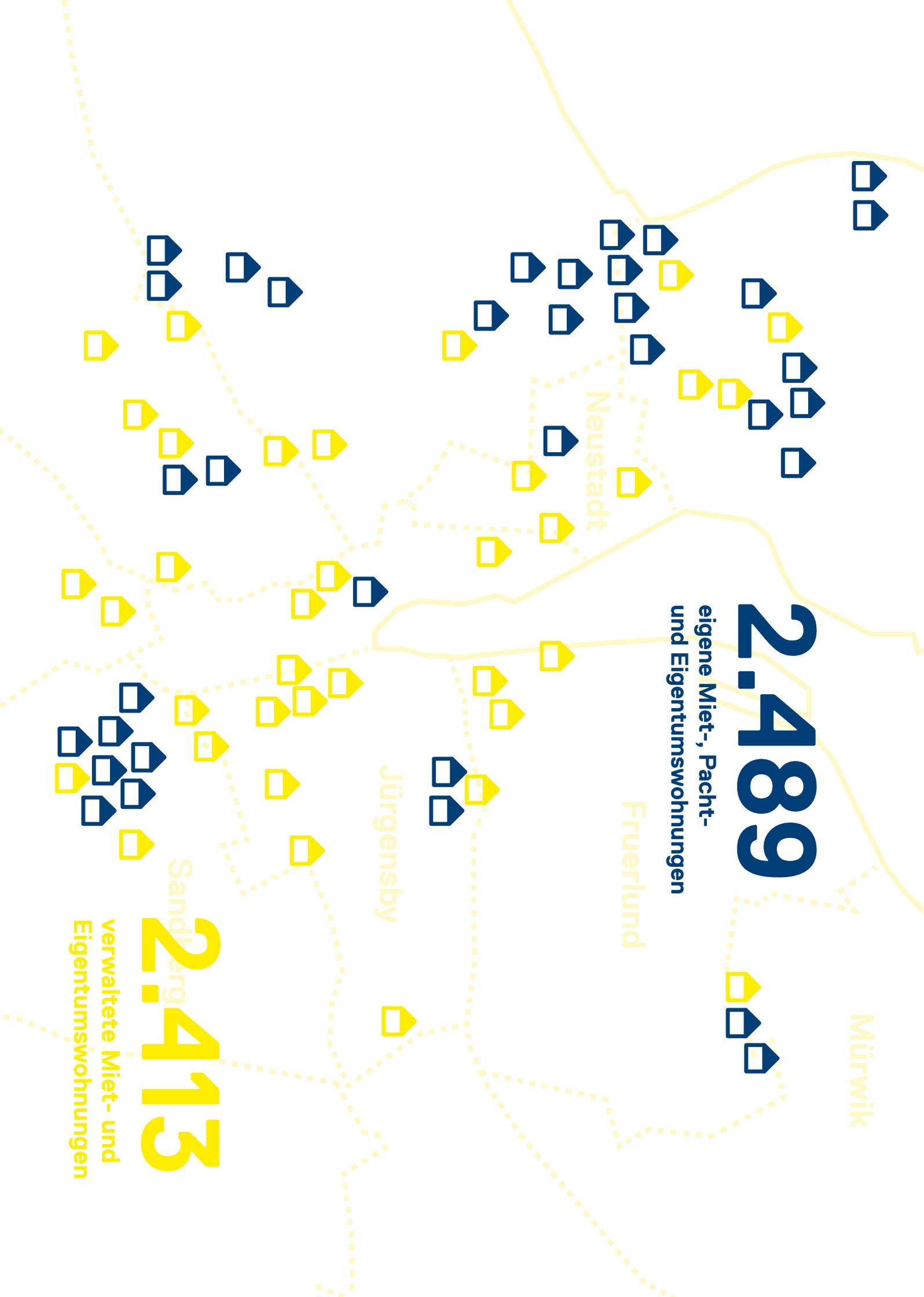
Neustadt

Jürgensby

Sandberg

2.413

verwaltete Miet- und
Eigentumswohnungen





Unterstützen und eine Freude machen.