

Abschluss nach IFRS
der
Gartenheim Wohnungsgenossenschaft eG,
Hannover,
zum
31.12.2005



Gartenheim.de

WOHNUNGSUNTERNEHMEN

Créateur immobilier

Erstellt durch
Verband der Wohnungswirtschaft
in
Niedersachsen und Bremen e. V.

vdw



Niedersachsen
Bremen

Dieser Abschluss wurde für interne Zwecke erstellt und dient nicht zur Offenlegung gemäß § 325 Abs. 2a HGB an Stelle des Jahresabschlusses nach HGB .

Inhalt:

Bilanz zum 31.12.2005

Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2005

Aufstellung der Veränderungen des Eigenkapitals (Eigenkapitalpiegel für das Geschäftsjahr 2005)

Kapitalflussrechnung für 2005

Angaben zum Abschluss

Gartenheim Wohnungsgenossenschaft eG, Hannover
Bilanz nach IFRS zum 31. Dezember 2005

AKTIVA

	31.12.2005	31.12.2004	Anhang
	€	€	
A. Langfristige Vermögenswerte			
I. Renditeimmobilien	215.766.886,83	196.591.395,83	1
II. Sachanlagen			2
1. Grundstücke und Grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	6.066.546,78	85.473,12	
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	83.434,48	83.434,48	
3. Technische Anlagen und Maschinen	2,00	2,00	
4. Betriebsausstattung	568.649,33	373.378,83	
5. Anlagen im Bau	0,00	15.368.120,95	
6. Bauvorbereitungskosten	<u>78.917,52</u>	<u>89.968,31</u>	
	6.797.550,11	16.000.377,69	
III. Immaterielle Vermögensgegenstände	108.316,18	16.112,23	3
IV. Finanzanlagen	1.500,00	1.500,00	4
V. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte	104.017,36	104.017,36	5
VI. Aktive latente Steuern	<u>6.472.593,13</u>	<u>5.847.714,76</u>	11
Summe langfristige Vermögenswerte	229.250.863,61	218.561.117,87	
B. Kurzfristige Vermögenswerte			
I. Unfertige Leistungen und andere Vorräte			
1. Unfertige Leistungen	1.285.234,22	1.228.674,64	5
2. Andere Vorräte	<u>3.188,41</u>	<u>2.132,87</u>	5
	1.288.422,63	1.230.807,51	
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	226.158,18	204.859,48	6
2. Sonstige Vermögensgegenstände	<u>1.229.570,92</u>	<u>788.646,44</u>	6
	1.455.729,10	993.505,92	
III. Sonstige Wertpapiere	1.980.478,55	14.713.050,00	7
IV. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks	<u>5.068.615,53</u>	<u>440.613,26</u>	8
Summe kurzfristige Vermögenswerte	9.793.245,81	17.377.976,69	
C. Rechnungsabgrenzungsposten	<u>673,56</u>	<u>0,00</u>	
	<u>239.044.782,98</u>	<u>235.939.094,56</u>	

Gartenheim Wohnungsgenossenschaft eG, Hannover
Bilanz nach IFRS zum 31. Dezember 2005

PASSIVA

	31.12.2005	31.12.2004	Anhang
	€	€	
A. Eigenkapital			9
I. Gewinnrücklagen	149.686.955,03	149.577.134,48	
II. Gewinnvortrag	7.214.287,91	0,00	
III. Jahresüberschuss	2.631.378,18	9.197.796,40	
IV. Ergebnisverwendung	<u>-52.350,00</u>	<u>-1.583.508,49</u>	
159.480.271,12157.191.422,39	
B. Langfristige Verpflichtungen			
1. Geschäftsguthaben	9.184.751,89	8.742.205,83	9
2. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	4.166.214,71	4.174.147,71	10
3. Passive latente Steuern	6.472.593,13	5.847.714,76	11
4. Dauerverbindlichkeiten	<u>55.573.746,08</u>	<u>56.386.573,65</u>	12
75.397.305,8175.150.641,95	
C. kurzfristige Verpflichtungen			
1. Geschäftsguthaben	719.864,55	637.360,24	9
2. Steuerrückstellungen	162.240,00	191.000,00	13
3. Sonstige kurzfristige Rückstellungen	153.220,38	134.863,19	14
4. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.725,69	0,00	
5. Erhaltene Anzahlungen	1.786.714,10	1.574.418,36	15
6. Verbindlichkeiten aus Vermietung	9.044,65	7.984,19	16
7. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.305.826,93	1.014.014,39	17
8. Sonstige Verbindlichkeiten	<u>28.569,75</u>	<u>37.389,85</u>	17
4.167.206,053.597.030,22	
	<u>239.044.782,98</u>	<u>235.939.094,56</u>	

Gartenheim Wohnungsgenossenschaft eG, Hannover
Gewinn- und Verlustrechnung nach IFRS
für das Geschäftsjahr 2005

	2005 €	2004 €	Anhang
1. Umsatzerlöse			1
a) Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	20.670.994,27	20.486.544,49	
b) Umsatzerlöse aus dem Verkauf von Grundstücken	<u>0,00</u>	<u>95.000,00</u>	
	20.670.994,27	20.581.544,49	
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestands an fertigen und unfertigen Erzeugnissen	56.672,83	-92.322,07	2
3. Sonstige betriebliche Erträge	<u>210.107,08</u>	<u>715.998,22</u>	3
4. Gesamtleistung	20.937.774,18	21.205.220,64	
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	-9.518.905,95	-10.523.679,07	4
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	<u>0,00</u>	<u>-1.336,62</u>	
	<u>-9.518.905,95</u>	<u>-10.525.015,69</u>	
6. Rohergebnis	11.418.868,23	10.680.204,95	
7. Personalaufwand			5
a) Löhne und Gehälter	-1.207.472,79	-1.184.545,93	
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	<u>-289.811,62</u>	<u>-264.824,31</u>	
	-1.497.284,41	-1.449.370,24	
8. Abschreibungen	-242.555,29	-180.953,00	6
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-3.216.642,34	-932.783,09	7
10. Neubewertung der Renditeimmobilien	<u>-259.349,28</u>	<u>4.444.180,59</u>	
11. Betriebsergebnis	6.203.036,91	12.561.279,21	
12. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	75,00	67,50	
13. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	456.068,71	710.368,31	8
14. Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens	-17.627,54	-345.035,00	9
15. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	<u>-3.019.374,04</u>	<u>-2.730.865,46</u>	10
16. Finanzergebnis	-2.580.857,87	-2.365.464,65	
17. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	3.622.179,04	10.195.814,56	
18. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-155.698,35	-155.141,97	11
19. Sonstige Steuern	<u>-835.102,51</u>	<u>-842.876,19</u>	12
20. Jahresüberschuss	<u>2.631.378,18</u>	<u>9.197.796,40</u>	

Eigenkapitalspiegel zum 31.12.2005

	01.01.2005	Einzahlungen der Mitglieder	Aus- zahlungen an Mitglieder	Veränderung der Rücklagen	Sonstige Ver- änderungen	31.12.2005
	T€	T€	T€	T€	T€	T€
Erwirtschaftetes Eigenkapital						
Rücklagen						
Gesetzliche Rücklage	4.981,9	0,0	0,0	52,4	0,0	5.034,3
Bauerneuerungsrücklage	4.422,4	0,0	0,0	0,0	0,0	4.422,4
Zweckgebundene Rücklage -Mietausfälle	1.176,0	0,0	0,0	0,0	0,0	1.176,0
Freie Rücklagen	25.198,2	0,0	0,0	57,5	0,0	25.255,7
Rücklage Anpassung IFRS	113.798,7	0,0	0,0	0,0	0,0	113.798,7
	<u>149.577,2</u>	<u>0,0</u>	<u>0,0</u>	<u>109,9</u>	<u>0,0</u>	<u>149.687,1</u>
Bilanzgewinn						
Gewinnvortrag	0,0	0,0	0,0	7.214,2	0,0	7.214,2
Jahresüberschuss	9.197,8	0,0	0,0	-9.197,8	2.448,3	2.448,3
Ergebnisverwendung	-1.583,5	0,0	-342,6	1.873,7	0,0	-52,4
	<u>7.614,3</u>	<u>0,0</u>	<u>-342,6</u>	<u>-109,9</u>	<u>2.448,3</u>	<u>9.610,1</u>
	<u>157.191,5</u>	<u>0,0</u>	<u>-342,6</u>	<u>0,0</u>	<u>2.448,3</u>	<u>159.297,2</u>
Nachrichtlich Geschäftsguthaben:						
der verbleibenden Mitglieder	8.742,2	1.099,3			-656,7	9.184,8
der ausscheidenden Mitglieder	627,5		-627,5		708,4	708,4
aus gekündigten Anteilen	9,8		-9,8		11,5	11,5
	<u>9.379,5</u>	<u>1.099,3</u>	<u>-637,3</u>	<u>0,0</u>	<u>63,2</u>	<u>9.904,7</u>

Kapitalflussrechnung nach IFRS für das Geschäftsjahr 2005

	2005 T€	2004 T€
Jahresüberschuss vor Steuern und Zinsen	5.116,3	11.065,9
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	242,6	181,0
Neubewertung der Renditeimmobilien	259,3	-4.444,2
Kursverlust aus Wertpapierverkäufen	2.080,6	0,0
Abnahme langfristiger Rückstellungen	-8,1	-3,1
gezahlte Zinsen	-2.785,3	-2.423,3
erhaltene Zinsen	456,1	710,4
gezahlte Ertragsteuern	-155,7	-155,1
Zunahme der aktiven Steuerabgrenzung	0,0	0,0
Abschreibungen auf Geldbeschaffungskosten	7,2	7,2
Zuschreibungen zum Anlagevermögen	0,0	0,0
Cashflow nach DVFA/SG	5.213,0	4.938,7
Abnahme (Vj.: Zunahme) der kurzfristigen Rückstellungen	-10,5	-204,6
Verlust aus Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	0,0	4,9
Abnahme Grundstücke des Umlaufvermögens	0,0	105,8
Zunahme sonstiger Aktiva	-519,9	-143,7
Zunahme sonstiger Passiva	496,6	1.718,5
Zunahme (Vj: Abnahme) aktiver Rechnungsabgrenzungsposten	-0,7	39,7
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	5.178,5	6.459,3
planmäßige Tilgungen	-1.120,0	-855,3
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit nach planmäßigen Tilgungen	4.058,5	5.604,0
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	1,2	259,8
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-10.567,9	-9.142,9
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-10.566,7	-8.883,1
Einzahlungen aus der Valutierung von Darlehen	300,0	10.000,0
Erhöhung der Geschäftsguthaben	525,0	147,7
Auszahlungen für Dividenden und Kapitalrückzahlungen	-342,5	-331,4
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	482,5	9.816,3
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes	-6.025,7	6.537,2
Kursverlust aus Wertpapierverkäufen	-2.080,6	0,0
Veränderungen der Finanzmittelbestände	-8.106,3	6.537,2
Finanzmittelbestand zum 01.01.	15.153,7	8.616,5
Finanzmittelbestand zum 31.12. (saldiert mit Kontokorrentverbindlichkeiten)	7.047,4	15.153,7

der Finanzmittelbestand setzt sich aus folgenden Posten zusammen:

	31.12.2005	31.12.2004
	T€	T€
Sonstige Wertpapiere	1.980,5	14.713,1
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	5.068,6	440,6
kurzfristige Bankverbindlichkeiten	-1,7	0,0
	7.047,4	15.153,7

Angaben
zum
Abschluss der
Gartenheim Wohnungsgenossenschaft eG, Hannover,
zum
31.12.2005

Dieser Abschluss wurde für interne Zwecke erstellt und dient nicht zur Offenlegung gemäß § 325 Abs. 2a HGB an Stelle des Jahresabschlusses nach HGB .

Inhaltsverzeichnis:

I.	ALLGEMEINE ANGABEN	4
II.	ERLÄUTERUNG DER WESENTLICHEN ABWEICHUNGEN ZWISCHEN HGB UND IFRS ZUM 31.12.2005:	5
III.	BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN	6
1.	Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien (IAS 40).....	6
2.	Immaterielle Vermögensgegenstände (IAS 38) und Sachanlagen (IAS 16).....	6
3.	Finanzanlagen/Finanzielle Vermögenswerte (IAS 39).....	7
4.	Latente Steuern (IAS 12).....	7
5.	Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte (IAS 2).....	7
6.	Forderungen und sonstige Vermögenswerte, Bankguthaben und Kassenbestand	8
7.	Derivative Finanzinstrumente (IAS 39)	8
8.	Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte (IFRS 5)	8
9.	Verbindlichkeiten (IAS 39), Rechnungsabgrenzung	8
10.	Pensionsverpflichtungen (IAS 19).....	9
11.	Sonstige Rückstellungen (IAS 37)	9
12.	Gewinnrealisierung (IAS 18).....	9
13.	Fremdkapitalkosten.....	10
14.	Zuwendungen der öffentlichen Hand	10
IV.	ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ	10
1.	Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	10
2.	Sachanlagen.....	10
3.	Immaterielle Vermögensgegenstände	11
4.	Finanzanlagen	11
5.	Zum Verkauf bestimmte Grundstücke, unfertige Leistungen und andere Vorräte	11
6.	Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände.....	11
7.	Sonstige Wertpapiere.....	13
8.	Bankguthaben und Kassenbestand	14
9.	Eigenkapital	14
10.	Pensionsverpflichtungen	15
11.	Latente Steuern	16
12.	Dauerverbindlichkeiten.....	17
13.	Steuerrückstellungen, Steuerschulden	17
14.	Sonstige Rückstellungen	18
15.	Erhaltene Anzahlungen	18
16.	Verbindlichkeiten aus Vermietung	18
17.	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	19
V.	ERLÄUTERUNGEN ZUR GEWINN- UND-VERLUST-RECHNUNG	20
1.	Umsatzerlöse	20
2.	Bestandsveränderungen	20
3.	Sonstige betriebliche Erträge	21
4.	Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen.....	21
5.	Personalaufwand	22
6.	Abschreibungen	22
7.	Sonstige betriebliche Aufwendungen.....	22
8.	Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	23
9.	Abschreibungen auf Finanzanlagen	23
10.	Zinsen und ähnliche Aufwendungen	23
11.	Steuern vom Einkommen und Ertrag.....	23
12.	Sonstige Steuern	23

VI.	SONSTIGE ERLÄUTERUNGEN.....	24
1.	Finanzrisikomanagement	24
2.	Eventualschulden.....	24
3.	Leasingverhältnisse	24
4.	Erläuterungen zur Umstellung auf IFRS	25
5.	Leistungen an Arbeitnehmer (IAS 19).....	26
6.	Vorstand und Aufsichtsrat	27
7.	Ereignisse nach dem Bilanzstichtag	27
8.	Anlagenspiegel	28
9.	Gewinnverwendung	28
VII.	ERKLÄRUNG DES VORSTANDS	28
VIII.	AUFSTELLUNGSVERMERK.....	29

I. ALLGEMEINE ANGABEN

Die Wohnungsgenossenschaft Gartenheim eG mit Sitz in Hannover ist am 04.04.1919 gegründet und am 14.07.144 unter der Nr. 53 -jetzt Nr. 253 -in das Genossenschaftsregister beim Amtsgericht Hannover eingetragen worden. Die Neufassung der Satzung ist am 06.03.1996 in das Genossenschaftsregister eingetragen worden. Die letzte Änderung erfolgte am 03.08.2004. Der Gegenstand des Unternehmens ist die Errichtung und Bewirtschaftung von Wohnungen in allen Rechts- und Nutzungsformen. Der Unternehmenssitz befindet sich in Hannover, seit September 2005 in der Hildesheimer Str. 142 (zuvor Gr. Düwelstrasse 1).

Die Aufstellung des Abschlusses zum 31.12.2005 erfolgt nach den International Financial Reporting Standards (IFRS), wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach §§ 325 Abs. 2a, 315a Abs. 1 HGB anzuwendenden deutschen handelsrechtlichen Vorschriften.

Die IFRS umfassen die vom International Accounting Standards Board (IASB) neu herausgegebenen IFRS, die International Accounting Standards (IAS) sowie die Interpretationen des International Financial Reporting Interpretation Committee (IFRIC) und des Standing Interpretations Committee (SIC).

Es werden alle zum Bilanzstichtag gültigen und anzuwendenden Standards, Interpretationen und Auslegungen uneingeschränkt berücksichtigt. Die Vorjahreszahlen und die Eröffnungsbilanzwerte zum 01.01.2005 sind nach den gleichen Grundsätzen ermittelt worden.

Der Abschluss zum 31.12.2005 basiert auf folgenden für relevanten Standards:

International Financial Reporting Standards (IFRS):

IFRS 1	Erstmalige Anwendung der International Financial Reporting Standards
IFRS 5	Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte und aufgegebene Geschäftsbereiche
IFRS 7	Finanzinstrumente: Angaben

International Accounting Standards (IAS):

IAS 1	Darstellung des Abschlusses
IAS 2	Vorräte
IAS 7	Kapitalflussrechnung
IAS 8	Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden, Änderung von Schätzungen und Fehlern
IAS 10	Ereignisse nach dem Bilanzstichtag
IAS 12	Ertragsteuern
IAS 14	Segmentberichterstattung
IAS 16	Sachanlagen
IAS 17	Leasingverhältnisse
IAS 18	Erträge
IAS 19	Leistungen an Arbeitnehmer
IAS 20	Zuwendungen der öffentlichen Hand
IAS 23	Fremdkapitalkosten
IAS 24	Angaben über Beziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen
IAS 27	Konzern- und separate Einzelabschlüsse nach IFRS
IAS 32	Finanzinstrumente: Angaben und Darstellung
IAS 36	Wertminderung von Vermögenswerten
IAS 37	Rückstellungen, Eventualschulden und Eventualforderungen
IAS 38	Immaterielle Vermögenswerte
IAS 39	Finanzinstrumente: Ansatz und Bewertung
IAS 40	Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien

Im Rahmen der Aufstellung der IFRS-Eröffnungsbilanz zum 01.01.2004 (Übergangszeitpunkt von HGB auf IFRS) hat die Gartenheim Wohnungsgenossenschaft eG folgende Befreiungen im Rahmen von IFRS in Anspruch genommen:

Die Leistungen an die Arbeitnehmer (Pensionsverpflichtungen) sind in voller Höhe bilanziert. Gemäß dem Befreiungswahlrecht werden alle versicherungsmathematischen Gewinne und Verluste aus sämtlichen leistungsorientierten Zusagen zum Übergangszeitpunkt bilanziell erfasst (so genannte „fresh start“-Methode).

Nach IAS 1 wird beim Ausweis in der Bilanz zwischen lang- und kurzfristigen Vermögenswerten und Schulden unterschieden. Als kurzfristig werden Positionen angesehen, wenn sie innerhalb eines Jahres fällig sind oder einem Geschäftszyklus zugeordnet werden können.

Im Abschluss müssen in einem eng begrenzten Umfang Annahmen getroffen und Schätzungen vorgenommen werden, die Auswirkungen auf Höhe und Ausweis der bilanzierten Vermögenswerte und Schulden, der Erträge und Aufwendungen sowie der Eventualverbindlichkeiten haben. Hauptanwendungsbereiche für Annahmen und Schätzungen liegen in der Ermittlung der Barwerte der erwarteten zukünftigen Cashflows im Rahmen von Impairmenttests oder der Berechnung der beizulegenden Zeitwerte (*Derivate*, als Finanzinvestition gehaltene Immobilien), des Ansatzes und der Bewertung von Rückstellungen sowie der Festlegung von Nutzungsdauern von Immobilien. Die tatsächlichen Werte können in Einzelfällen von den getroffenen Annahmen und Schätzungen abweichen.

Die Gliederung der Gewinn-und-Verlust-Rechnung erfolgte nach dem Gesamtkostenverfahren. Der Abschluss ist in Euro aufgestellt. Das Geschäftsjahr der Gartenheim Wohnungsgenossenschaft eG entspricht dem Kalenderjahr.

II. ERLÄUTERUNG DER WESENTLICHEN ABWEICHUNGEN ZWISCHEN HGB UND IFRS ZUM 31.12.2005:

Gegenüber den angewandten handelsrechtlichen Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden bestehen folgende wesentliche Unterschiede:

- Leasinggegenstände sind gemäß IFRS beim wirtschaftlichen Eigentümer zu bilanzieren. Unterschiede bestehen hinsichtlich der Kriterien zur Feststellung des wirtschaftlichen Eigentums. Nach IFRS wird der Leasinggegenstand bei demjenigen ausgewiesen, der die damit verbundenen Chancen und Risiken trägt.
- Die Geschäftsguthaben der Mitglieder der Genossenschaft in Höhe von T€ 9.905 gelten nach den Grundsätzen des IAS 32 (Finanzinstrumente: Angaben und Darstellung) wegen der uneingeschränkten Kündbarkeit als finanzielle Verbindlichkeit. Abweichend zum HGB handelt es sich somit nicht um Eigenkapital.
- Gemäß IFRS dürfen Rückstellungen nur für Verpflichtungen gegenüber Dritten gebildet werden. Der Ansatz von Aufwandsrückstellungen ist nach IFRS verboten, ebenso wie die Bildung von Rückstellungen, deren Wahrscheinlichkeit einer Inanspruchnahme unter 50 % liegt.
- Pensionsrückstellungen werden nach dem Anwartschafts-Barwertverfahren (Projected-Unit-Credit-Methode) unter Berücksichtigung zukünftiger Gehalts- und Rentensteigerungen ermittelt. Eine Berechnung nach dem deutschen steuerlichen Teilwertverfahren ist nicht zulässig.
- Nach IFRS sind für sämtliche temporären Differenzen zwischen den Wertansätzen der Steuerbilanz und der Konzernbilanz latente Steuern zu bilden; dies beinhaltet auch latente Steuern auf Verlustvorträge, soweit hinreichend sicher erscheint, dass die Verlustvorträge genutzt werden können. Gemäß HGB ist eine Aktivierung der Vorteile aus steuerlichen Verlustvorträgen nicht erlaubt. Weiterhin besteht handelsrechtlich lediglich eine Bilanzierungspflicht für latente Steuern, die sich aufgrund von Konsolidierungsmaßnahmen ergeben.

III. BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

1. Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien (IAS 40)

Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien sind Immobilien, die zur Erzielung von Mieteinnahmen und/oder zum Zweck der Wertsteigerung gehalten werden. Diese Immobilien sind nach IAS 40.20 im Zeitpunkt des Zugangs zunächst mit den Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten einschließlich der direkt zurechenbaren Anschaffungsnebenkosten zu bewerten.

Die IFRS-Folgebewertung erfolgt für alle Immobilien nach dem so genannten beizulegenden Zeitwert (fair value model) auf der Grundlage des Ertragswertverfahrens in Anlehnung an die WertV durch die Genossenschaft.

Die Zeitwerte der Grundstücke und Gebäude setzen sich aus dem Barwert der künftigen aus dem Gebäude erzielbaren Zahlungsüberschüssen und dem Grundstückswert zusammen. Der Grundstückswert ergibt sich aus der Multiplikation des aktuellen Bodenwertes mit der Grundstücksgröße.

Eine Korrektur des Gebäudebarwertes bezüglich des in der Miete enthaltenen Verzinsungsanteils des Grundstückes erfolgt rechnerisch.

Der für die Wertableitung relevante Zeitraum der zu kapitalisierenden Zahlungsströme ergibt sich aus der seitens des Unternehmens unter Berücksichtigung der objektbezogenen Detailplanung festgelegten Restnutzungsdauer.

Die Reihe der künftigen Zahlungsüberschüsse und der Kapitalisierungszinssatz sind damit die Haupteinflussgrößen des Wertes der Anlageimmobilie.

Der Ansatz eines Veräußerungserlöses des Gebäudes zum Ende der Restnutzungsdauer ist nicht vorgesehen, da nach Ablauf der Restnutzungsdauer von einem wirtschaftlichen und technischen Vollverschleiß ausgegangen wird.

Zins- und Tilgungszahlungen im Zusammenhang mit der Fremdfinanzierung der Objekte sowie auf das Bewirtschaftungsergebnis der Immobilien entfallene Ertragsteuern und etwaige Abbruchkosten der Gebäude werden nicht berücksichtigt. Dies entspricht der Konzeption des zu ermittelnden „Fair Value“ als einem objektiviert ermittelten Marktwert der Immobilie. Damit wird analog der Vorgehensweise der Ertragswertermittlung gemäß WertV und den praktischen Gepflogenheiten des Immobilienmarktes insofern entsprochen, als die individuellen Gegebenheiten nicht einbezogen werden. Hierzu vgl. auch IAS 40.49 und IAS 36.50.

Bei dem Kalkulationszinssatz ist der örtliche Liegenschaftszins zu Grunde gelegt worden.

2. Immaterielle Vermögensgegenstände (IAS 38) und Sachanlagen (IAS 16)

Das Sachanlagevermögen wird zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten, vermindert um planmäßige Abschreibungen und – soweit zutreffend – kumulierter Wertminderungsaufwendungen angesetzt (Anschaffungskostenmodell). Die Anschaffungs- oder Herstellungskosten umfassen neben dem Kaufpreis auch alle direkt dem Erwerb zurechenbaren Kosten. Zu berücksichtigende Rückbauverpflichtungen bestehen nicht.

Maßnahmen zur Erhaltung und Reparatur von Sachanlagen werden in dem Geschäftsjahr als Aufwand erfasst, in dem sie entstanden sind.

Die Abschreibungen der Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten werden bei den vor 1991 errichteten Bauten nach der Restnutzungsdauerunter Zugrundelegung einer Gesamtnutzungsdauer von 50-80 Jahren vorgenommen. Die ab 1991 fertig gestellten Bauten wurden mit 2% p.a. abgeschrieben.

Eigegenutzte Immobilien innerhalb des Konzerns werden als Sachanlagen gemäß IAS 16 klassifiziert und als solche bewertet. Beträgt der eigengenutzte Anteil weniger als 5 %, so werden diese Immobilien insgesamt unter der Position „Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien“ (IAS 40) ausgewiesen und auch als solche bewertet.

Die Betriebs- und Geschäftsausstattung wird zu Anschaffungs- und Herstellungskosten abzüglich kumulierter Abschreibungen ausgewiesen.

Entgeltlich erworbene immaterielle Vermögensgegenstände mit einer begrenzten Nutzungsdauer werden zu Anschaffungskosten abzüglich kumulierter Abschreibungen angesetzt.

Die Abschreibungen der immateriellen Vermögensgegenstände, Maschinen und Betriebs- und Geschäftsausstattung werden unter Anwendung der linearen Methode unter Zugrundelegung der voraussichtlichen Nutzungsdauer vorgenommen (3-20 Jahre). Abschreibungen auf Zugänge werden zeitanteilig vorgenommen. Geringwertige Wirtschaftsgüter werden im Jahre des Zugangs wieder in Abgang gebracht.

3. Finanzanlagen/Finanzielle Vermögenswerte (IAS 39)

Die Finanzanlagen und sonstigen finanziellen Vermögenswerte werden zu Anschaffungskosten bzw. zum niedrigeren beizulegenden Zeitwert bewertet. Die Wertpapiere sind mit ihren Kurswerten unter Berücksichtigung ihrer Devisenkurse (1 € = 1,5924 TL; 1 € = 1,7270 NZD; 1 € = 74,5700 ISK; 1 € = 252,8700 HUF; 1 € = 0,6853 GBP) zum Bilanzstichtag bewertet.

4. Latente Steuern (IAS 12)

Latente Steuern werden auf der Grundlage des IAS 12 auf alle temporären Unterschiede zwischen dem Wert in der IFRS-Bilanz und dem steuerlichen Wert gebildet, und zwar in der Höhe, in der es wahrscheinlich ist, dass die Vorteile aus den temporären Differenzen mit künftigen positiven zu versteuernden Einkommen verrechnet werden können. Die latenten Steuern sind mit einem Durchschnittssatz von 40,14 %, abgeleitet aus den gegenwärtig gültigen Steuersätzen für Körperschaft- und Gewerbesteuer, bewertet.

Latente Steuern auf die Verlustvorräte wurden bisher nicht gebildet, da auf absehbare Zeit keine steuerlichen Gewinne erwartet werden die zur Verrechnung mit den Verlustvorräten berechnen würden.

5. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte (IAS 2)

Die zum Verkauf bestimmten Grundstücke mit und ohne Bauten stellen Vorräte im Sinne des IAS 2 dar. Die Bewertung erfolgt zu dem niedrigeren Wert aus Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten der bezogenen Lieferungen und Leistungen oder dem Nettoveräußerungswert (Verkaufserlös abzüglich Vertriebskosten).

Die unfertigen Leistungen und andere Vorräte umfassen noch nicht mit dem Mieter abgerechnete Heiz- und Betriebskosten sowie Heizölvorräte; die Bewertung erfolgt analog zu dem niedrigeren Wert aus Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten oder dem an die Mieter weiterbelastbaren Betrag.

6. Forderungen und sonstige Vermögenswerte, Bankguthaben und Kassenbestand

Forderungen und sonstige Vermögenswerte sind zu fortgeführten Anschaffungskosten oder zum niedrigeren Barwert der erwarteten künftigen Cashflows unter Verwendung des ursprünglichen Effektivzinssatzes angesetzt, da sie der Kategorie „Kredite und Forderungen“ zugeordnet werden. Neben den erforderlichen Einzelwertberichtigungen erfolgen bei den Mietforderungen pauschalierte Einzelwertberichtigungen.

Bei den Forderungen aus Grundstücksverkäufen erfolgt grundsätzlich eine Einzelfallbetrachtung.

Die liquiden Mittel sind zum Nennbetrag ausgewiesen.

7. Derivative Finanzinstrumente (IAS 39)

Derivate (Finanzinstrumente, deren Preise sich nach den Kursschwankungen oder den Preiserwartungen von anderen Investments richten. Derivate sind so konstruiert, dass sie die Schwankungen dieser Anlageobjekte überproportional nachvollziehen. Daher lassen sie sich sowohl zur Absicherung gegen Wertverluste als auch zur Spekulation auf hohe Kursgewinne desselben verwenden) und Swaps (Alternative Quellen kostengünstigen festverzinslichen Fremdkapitals an den internationalen Finanzmärkten. Beim reinen Zinsswap wird eine Verpflichtung zur Zinszahlung in einer Währung für eine bestimmte Laufzeit ausgetauscht. Durch den Swap dürfen keine gegenseitigen Kapitalforderungen entstehen. Bei einem Währungsswap lauten die ausgetauschten Verbindlichkeiten auf verschiedene Währungen.)⁷ haben wir nicht in unserem Portfolio, weil uns das Risiko dieser Anlageform schwer kalkulierbar erscheint.

8. Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte (IFRS 5)

Langfristige Vermögenswerte werden als zu Veräußerungszwecken gehalten klassifiziert, wenn der Verkauf sehr wahrscheinlich ist und sich das Management zur Veräußerungsabsicht bekannt hat. Dies betrifft derzeit nur Immobilien, die bislang nach IAS 40 bilanziert werden

Da die Bewertung dieser Immobilien bereits mit dem beizulegenden Zeitwert nach IAS 40 erfolgt, kann ein gesonderter Ausweis unterbleiben.

9. Verbindlichkeiten (IAS 39), Rechnungsabgrenzung

Bankverbindlichkeiten und übrige Verbindlichkeiten werden bei dem erstmaligen Ansatz zu ihrem beizulegenden Zeitwert bewertet. Im Zugangszeitpunkt entspricht der beizulegende Zeitwert in der Regel den Anschaffungskosten einschließlich der direkt zurechenbaren Transaktionskosten (unter anderem Gebühren und Provisionen).

Die Folgebewertung dieser Verbindlichkeiten erfolgt grundsätzlich zu den fortgeführten Anschaffungskosten unter Anwendung der Effektivzinsmethode. Bei der Ermittlung der fortgeführten Anschaffungskosten wird der ursprüngliche Effektivzinssatz angewendet.

Die Genossenschaft hat verschiedene Immobilien anhand zinsbegünstigter Darlehen im Zusammenhang mit der Förderung durch die öffentliche Hand finanziert. Durch die Inanspruchnahme von zinsbegünstigten Darlehen entsteht nicht nur eine Verpflichtung zur Rückzahlung des Darlehens, sondern darüber hinaus zur Errichtung von Wohnimmobilien zwecks Vermietung zu begünstigten Konditionen. Zinslose und niedrig verzinsliche Darlehen sind eine Form von Beihilfen der öffentlichen Hand, der Vorteil wird jedoch nicht durch die Berechnung der Zinsen quantifiziert (IAS 20.37).

Eventualschulden werden im Abschluss nicht bilanziert; sie werden jedoch im Anhang angegeben, sofern die Möglichkeit eines Abflusses von Ressourcen mit wirtschaftlichem Nutzen wahrscheinlich ist.

10. Pensionsverpflichtungen (IAS 19)

Die Bewertung der Pensionsrückstellungen erfolgt nach dem in IAS 19 vorgeschriebenen Anwartschaftsbarwertverfahren (Projected-Unit-Credit-Methode). Versicherungsmathematische Gewinne werden nach der „Korridormethode“ in vollem Umfang erfasst, wenn sie 10 % des tatsächlichen Barwerts der Verpflichtung übersteigen.

Im Rahmen der erstmaligen Anwendung von IFRS werden sämtliche versicherungsmathematischen Gewinne und Verluste aus leistungsorientierten Zusagen erfasst (sogenannte „fresh start“-Methode). Der Zinsaufwand wird nach IAS 19.82 in der Gewinn- und Verlustrechnung unter dem Posten Zinsaufwand erfasst.

Zum Bilanzstichtag besteht kein gesondertes Planvermögen. Die Verpflichtungen sind allerdings z.T. durch Rückdeckungsversicherungen abgedeckt.

11. Sonstige Rückstellungen (IAS 37)

Die sonstigen Rückstellungen werden nach IFRS nur passiviert, wenn eine rechtliche oder faktische Außenverpflichtung besteht, eine Inanspruchnahme wahrscheinlich ist und eine zuverlässige Schätzung des Betrags der Verpflichtung möglich ist.

Die Bewertung dieser Rückstellungen erfolgt nach IAS 37 und gegebenenfalls auch nach IAS 19 mit der bestmöglichen Schätzung des Verpflichtungsumfangs zum Abschlussstichtag. Im Fall einer wesentlichen Auswirkung von Zinseffekten wird die Rückstellung in Höhe des Barwerts der erwarteten Ausgaben angesetzt.

12. Gewinnrealisierung (IAS 18)

Umsatzerlöse werden zum beizulegenden Zeitwert der erhaltenen oder zu erhaltenden Gegenleistung bewertet und stellen die Beträge dar, die für Nettomieten, Umlagenerlöse und Dienstleistungen im normalen Geschäftsablauf zu erhalten sind.

Die Ertragsrealisierung bei Veräußerung von Immobilien erfolgt, wenn die Kriterien der IAS 18.14 a–e erfüllt sind.

Der Übergang der Eigentumsrisiken und -chancen korrespondiert mit den in der deutschen handelsrechtlichen Rechnungslegung etablierten Realisierungsgrundsätzen bei Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten sowie Risiken und Chancen. Sofern der Kaufvertrag zivilrechtlich unter einer auflösenden oder aufschiebenden Bedingung im Sinne des § 158 BGB steht, werden Erträge nur erfasst, wenn mit hinreichender Sicherheit der mit dem Kaufvertrag verbundene wirtschaftliche Nutzen zufließt. Dabei wird von einer Wahrscheinlichkeit von mindestens 90 % ausgegangen.

Zinserträge und -aufwendungen werden periodengerecht unter Berücksichtigung der Anlage- bzw. erhaltenen Darlehensbeträge und der aufgrund vertraglicher Vereinbarung anzuwendenden Zinssätze abgegrenzt.

13. Fremdkapitalkosten

Fremdkapitalkosten werden im nach der Benchmark-Methode als Aufwand in der Periode erfasst in der sie angefallen sind. Auf die alternativ mögliche Aktivierung im Rahmen von Herstellungs- und Anschaffungsvorgängen wurde verzichtet.

14. Zuwendungen der öffentlichen Hand

Aufwendungszuschüsse werden in dem Jahr für das sie gewährt wurden erfolgswirksam vereinnahmt. Zinslose und niedrig verzinsliche Darlehen sind eine Form von Beihilfen der öffentlichen Hand, der Vorteil wird jedoch nicht durch die Berechnung der Zinsen quantifiziert (IAS 20.37).

IV. ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ

1. Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

Unter dieser Position werden alle als langfristige Vermögenswerte gehaltene Immobilien ausgewiesen, mit Ausnahme derjenigen Immobilien, die von der Gartenheim Wohnungsgenossenschaft eG eigengenutzt werden. Der Bestand entwickelte sich in 2005 wie folgt:

	Stand 01.01.2005 T€	Zugänge T€	Um- buchun- gen T€	Umklassi- fizierung zu Rendite- immobilien T€	Abgänge T€	Neu- bewertung T€	Sonstige Änderun- gen T€	Stand 31.12.2005 T€
Renditeimmobilien	196.591,4	3,7	0,0	19.431,1	0,0	-442,4		215.583,8

Im Berichtsjahr 2005 wurden 96 Mietwohnungen nebst einer Concierge-Einheit und einer Gästewohnung sowie einer Tiefgarage, Yvonne-Georgi-Allee 5-17, von Anlagen im Bau umklassifiziert. Darüber hinaus sind im Geschäftsjahr Aufwendungen für die Bestandspflege in Höhe von € 5.401,1 entstanden.

2. Sachanlagen

Die Sachanlagen entwickelten sich im Geschäftsjahr wie folgt:

	Stand 01.01.2005 T€	Zugänge T€	Um- buchun- gen T€	Umklassi- fizierung zu Rendite- immobilien T€	Abgänge T€	Abschrei- bungen T€	Sonstige Änderun- gen T€	Stand 31.12.2005 T€
Grundstücke und Grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	85,5		6.028,9			-47,9		6.066,5
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	83,4							83,4
Technische Anlagen und Maschinen	0,0							0,0
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	373,4	364,0			-1,2	-167,5		568,6
Anlagen im Bau	15.368,1	10.091,9	-6.028,9	-19.431,1				0,0
Bauvorbereitungskosten	90,0	0,3				-11,3		78,9
	16.000,4	10.456,2	0,0	-19.431,1	-1,2	-226,7	0,0	6.797,6

Anhaltspunkte für eine Wertminderung lagen im Geschäftsjahr wie im Vorjahr nicht vor.

3. Immaterielle Vermögensgegenstände

Immaterielle Vermögensgegenstände betreffen ausschließlich entgeltlich erworbene Software. Selbst erstellte immaterielle Vermögensgegenstände sind nicht vorhanden.

Stand 01.01.2005 T€	Zugänge T€	Um- buchungen T€	Umklassi- fizierung zu Rendite- immobilien T€	Abgänge T€	Abschrei- bungen T€	Sonstige Änderun- gen T€	Stand 31.12.2005 T€	
Lizenzen für IT-Programme	16,1	107,9	0,0	0,0	0,0	-15,7	0,0	108,3

4. Finanzanlagen

Die Finanzanlagen beinhalten das Geschäftsguthaben (30 Geschäftsanteile) an der Volksbank Hannover eG, Hannover. Mit den gezeichneten Geschäftsanteilen ist eine Haftsumme von € 1.500,00 verbunden.

5. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke, unfertige Leistungen und andere Vorräte

Der Ausweis der zum Verkauf bestimmten Grundstücke betrifft unverändert unbebaute Grundstücksflächen von 10.150 qm.

Unter den unfertigen Leistungen werden Ansprüche aus noch nicht abgerechneten Betriebskosten in Höhe von T€ 1.285,2 (Vorjahr: T€ 1.228,7) ausgewiesen.

Die anderen Vorräte betreffen Heizölbestände von T€ 3,2 (Vorjahr: T€ 2,1).

6. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Der Posten Forderungen aus Vermietung (T€ 226,2; Vorjahr: T€ 204,9) enthält Forderungen aus rückständigen Mieten und Umlagen; davon T€ 2,5 (Vorjahr: T€ 2,3) mit einer voraussichtlichen Laufzeit von mehr als einem Jahr.

Auf die Bruttoforderungen aus Vermietung sind Abschreibungen wegen Uneinbringlichkeit von T€ 91,1 (Vorjahr: T€ 36,2) vorgenommen worden. Die Abschreibungen ergeben sich aus Einzelbewertungen der Forderungen unter Berücksichtigung der jeweils eingezahlten Geschäftsguthaben.

Die sonstigen Vermögensgegenstände setzen sich wie folgt zusammen:

	31.12.2005 T€	31.12.2004 T€
Versicherungsentschädigungen	18,8	23,6
Kautionen	0,7	0,9
Forderungen an das Finanzamt	0,0	64,7
Rückkaufswert aus Rückdeckungsversicherung	1.067,6	681,4
überzahlte Betriebskosten	82,3	0,0
aufgelaufenen Festgeldzinsen	4,7	0,0
Vorstand aus vorzeitig ausgezahlten Auseinandersetzungsguthaben	11,8	8,8
sonstige Rechtsgründe	<u>43,6</u>	<u>9,2</u>
	<u>1.229,5</u>	<u>788,6</u>

Die sonstigen Vermögensgegenstände haben in Höhe von T€ 1.067,6 (Vorjahr: T€ 681,4) eine Laufzeit von mehr als einem Jahr.

7. Sonstige Wertpapiere

	T€	T€
Anschaffungskosten zum 01.01.2005		
5,750 % Bombardier Inc., EO-Notes 2001 (08) (Nominalwert: € 1.250.000,00)	1.216,4	
3,429 % General Motors Acceptanc, EO-FLR MEDTERMINITS 2004 (09) (Nominalwert: € 7.800.000,00)	7.815,1	
4,750 % General Motors Acceptanc, EO-FLR MEDTERMINITS 2004 (09) (Nominalwert: € 6.000.000,00)	<u>6.026,9</u>	15.058,4
Abwertung		
bereits in 2004 vorgenommene Abwertung (Kurswert)		<u>-345,3</u>
Buchwert zum 01.01.2005		14.713,1
Zugang		
Ewerb von zwei Eurowährungsanleihen per 21. November 2005	1.000,9	
Währungsräume und Anleiheschuldner per 21. November 2005	<u>997,2</u>	1.998,1
Abwertung		
in 2005 vorzunehmende Abwertung (Kurswert)		<u>-17,6</u>
		1.980,5
Abgang		
Teilverkäufe: 5,750 % Bombardier Inc., EO-Notes 2001 (08)		
per 06.04.2005: Kurs 96,700 %	-725,3	
per 06.04.2005: Kurs 96,750 %	<u>-483,8</u>	-1.209,0
Teilverkäufe: 3,429 % General Motors Acceptanc, EO-FLR MEDTERMNITS 2004 (09)		
per 12.05.2005: Kurs 79,800 %	-1.596,0	
per 17.05.2005: Kurs 78,010 %	-780,1	
per 18.05.2005: Kurs 78,250 %	-782,5	
per 25.05.2005: Kurs 80,650 %	-1.613,0	
per 01.06.2005: Kurs 83,100 %	-831,0	
per 01.06.2005: Kurs 84,254 %	<u>-674,0</u>	-6.276,6
Teilverkäufe: 4,750 % General Motors Aceptanc, EO-FLR MEDTERMNITS 2004 (09)		
per 10.02.2005: Kurs 98,500 %	-985,0	
per 11.04.2005: Kurs 88,200 %	-264,6	
per 12.04.2005: Kurs 88,360 %	-220,9	
per 12.05.2005: Kurs 81,700 %	-408,5	
per 12.05.2005: Kurs 82,180 %	-410,9	
per 17.05.2005: Kurs 81,070 %	-810,7	
per 18.05.2005: Kurs 81,350 %	-813,5	
per 25.05.2005: Kurs 84,300 %	-843,0	
per 01.06.2005: Kurs 86,600 %	<u>-389,7</u>	-5.146,8
Liquiditätsrückfluss aus den Wertpapierverkäufen		-12.632,4
Kursverluste aus dem Verkauf der General-Motors-Anleihen		<u>-2.080,6</u>
		<u>-14.713,1</u>
Buchwert zum 31.12.2005		1.980,5

Die zum 31.12.2005 ausgewiesenen Anlagen sind breit gestreut. Die Wertpapiere haben ein Rating von AAA bis A -, so dass das Anlagerisiko überschaubar ist.

8. Bankguthaben und Kassenbestand

Unter der Position werden folgende Beträge ausgewiesen:

	31.12.2005 T€	31.12.2004 T€
Kassenbestand	0,2	0,2
Guthaben bei Kreditinstituten		
Giroguthaben	<u>865,7</u>	<u>440,4</u>
Termingeldanlagen		
a) für den Zeitraum 03.12.2005 bis 03.01.2006	3.000,0	0,0
b) für den Zeitraum 28.12.2005 bis 04.01.2006	<u>1.202,7</u>	<u>0,0</u>
	<u>4.202,7</u>	<u>0,0</u>
	<u><u>5.068,6</u></u>	<u><u>440,6</u></u>

9. Eigenkapital

Das Eigenkapital entwickelte sich im Geschäftsjahr wie folgt:

	01.01.2005 T€	Einzahlungen der Mitglieder T€	Aus- zahlungen an Mitglieder T€	Veränderung der Rücklagen T€	Sonstige Ver- änderungen T€	31.12.2005 T€
Erwirtschaftetes Eigenkapital						
Rücklagen						
Gesetzliche Rücklage	4.981,9	0,0	0,0	52,4	0,0	5.034,3
Bauerneuerungsrücklage	4.422,4	0,0	0,0	0,0	0,0	4.422,4
Zweckgebundene Rücklage -Mietausfälle	1.176,0	0,0	0,0	0,0	0,0	1.176,0
Freie Rücklagen	25.198,2	0,0	0,0	57,5	0,0	25.255,7
Rücklage Anpassung IFRS	113.798,7	0,0	0,0	0,0	0,0	113.798,7
	<u>149.577,2</u>	<u>0,0</u>	<u>0,0</u>	<u>109,9</u>	<u>0,0</u>	<u>149.687,1</u>
Bilanzgewinn						
Gewinnvortrag	0,0	0,0	0,0	7.214,2	0,0	7.214,2
Jahresüberschuss	9.197,8	0,0	0,0	-9.197,8	2.448,3	2.448,3
Ergebnisverwendung	-1.583,5	0,0	-342,6	1.873,7	0,0	-52,4
	<u>7.614,3</u>	<u>0,0</u>	<u>-342,6</u>	<u>-109,9</u>	<u>2.448,3</u>	<u>9.610,1</u>
	<u><u>157.191,5</u></u>	<u><u>0,0</u></u>	<u><u>-342,6</u></u>	<u><u>0,0</u></u>	<u><u>2.448,3</u></u>	<u><u>159.297,2</u></u>
Nachrichtlich Geschäftsguthaben:						
der verbleibenden Mitglieder	8.742,2	1.099,3			-656,7	9.184,8
der ausscheidenden Mitglieder	627,5		-627,5		708,4	708,4
aus gekündigten Anteilen	9,8		-9,8		11,5	11,5
	<u>9.379,5</u>	<u>1.099,3</u>	<u>-637,3</u>	<u>0,0</u>	<u>63,2</u>	<u>9.904,7</u>

Die Geschäftsguthaben der Mitglieder der Genossenschaft gelten nach den Grundsätzen des IAS 32 (Finanzinstrumente: Angaben und Darstellung) wegen der uneingeschränkten Kündbarkeit als finanzielle Verbindlichkeit.

Mitgliederbewegung:

Anfang 2005	7.229 Mitglieder
Korrektur durch Systemumstellung:	
Abgänge - 10	
<u>Zugänge + 1</u>	
	<u>- 9 Mitglieder</u>
Korrigierter Bestand Anfang 2005 :	7220 Mitglieder
Zugang 2005	519 Mitglieder
Abgang 2005	<u>- 588 Mitglieder</u>
Ende 2005	<u>7.151 Mitglieder</u>

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um T€ 442,2 erhöht. Die Mitglieder haften im Konkursfall der Genossenschaft mit den übernommenen Geschäftsanteilen. Eine Nachschusspflicht besteht nicht

10. Pensionsverpflichtungen

Die betriebliche Altersversorgung besteht aus leistungsorientierten Altersversorgungsplänen. Die Verpflichtung des Unternehmens besteht darin, zugesagte Leistungen an aktive und frühere Mitarbeiter zu erfüllen.

Die Pensionsrückstellungen werden gemäß IAS 19 nach der Projected-Unit-Credit-Methode ermittelt. Dabei werden die zukünftigen Verpflichtungen unter Anwendung versicherungsmathematischer Verfahren bei vorsichtiger Einschätzung der relevanten Einflussgrößen bewertet.

Den versicherungsmathematischen Berechnungen zum Stichtag 31.12.2004 und für das Wirtschaftsjahr 2005 der compertis Beratungsgesellschaft für betriebliches Vorsorgemanagement mbH, Wiesbaden, liegen folgende Parameter zugrunde:

	<u>01.01.2004</u>	<u>31.12.2004</u>
Rechnungszins p.a.	5,50%	4,50%
Erwarteter Vermögensertrag		
Planvermögen	0,00%	0,00%
Erstattungsanspruch	0,00%	0,00%
Gehaltssteigerung p.a.	2,00%	2,00%
Rentenanpassung p.a.		
wie Gehaltsentwicklung	2,00%	2,00%
abzgl. Entwicklung der gesetzlichen Rente	0,50%	0,50%

Hinsichtlich der Lebenserwartung der Berechtigten wurden die Richttafeln 2005 G nach Dr. Klaus Heubeck angewandt. Die versicherungsmathematischen Gewinne und Verluste werden nach der Korridormethode nur ausgewiesen, wenn sie 10 % des tatsächlichen Barwerts der Verpflichtung übersteigen.

Die Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen haben sich in der Bilanz wie folgt entwickelt:

	2005 T€	2004 T€
Stand am 01.01.	4.174,1	4.172,1
Pensionsaufwand	46,6	36,5
Zinsaufwand	191,5	219,7
Verbrauch	-246,0	-254,1
Stand am 31.12.	<u>4.166,2</u>	<u>4.174,1</u>

Die Absicherung der Pensionsrückstellung erfolgt ab dem Geschäftsjahr 2003 durch den Abschluss einer Rückdeckungsversicherung, in die beginnend mit dem Geschäftsjahr 2003 und in den folgenden vier Jahren jeweils jährliche Raten in Höhe von T€ 400,0 eingezahlt werden. Zum Bilanzstichtag erfolgt der Ausweis in Höhe des bestätigten Rückkaufswertes. Zum 31.12.2005 beträgt der bilanzierte Rückkaufswert T€ 1.067,6 (Vorjahr: T€ 681,4).

11. Latente Steuern

Die Bildung von Steuerlatenzen aufgrund von Vermögensunterschieden berücksichtigt alle Bilanzposten, bei denen es zu Abweichungen zwischen den IFRS- und Steuerbilanzansätzen kommt. Die aktiven Steuerabgrenzungen sind dabei nur insoweit berücksichtigt, wie eine zukünftige Inanspruchnahme wahrscheinlich erscheint. Demzufolge wurde der Ansatz auf die Höhe der passiven Abgrenzungen begrenzt.

Der anzuwendende Steuersatz von 40,14 % stellt den durchschnittlichen Steuersatz der derzeit für die Genossenschaft gültigen Steuersätze dar.

Aktive und passive latente Steuern wurden zum Bilanzstichtag aufgrund von Bewertungsunterschieden bei den folgenden Posten wie folgt gebildet:

	31.12.2005			31.12.2004			Veränderung T€
	aktiv T€	passiv T€	Summe T€	aktiv T€	passiv T€	Summe T€	
Renditeimmobilien	11.146,7	-6.460,6	4.686,1	12.636,4	-5.645,0	6.991,4	-2.305,2
Rückstellung für Pensionen	609,9		609,9	562,5		562,5	47,4
Sonstige Rückstellungen		-12,0	-12,0		-202,7	-202,7	190,7
	<u>11.756,6</u>	<u>-6.472,6</u>	<u>5.284,0</u>	<u>13.198,9</u>	<u>-5.847,7</u>	<u>7.351,2</u>	<u>-2.067,2</u>
Begrenzung	<u>6.472,6</u>	<u>-6.472,6</u>	<u>0,0</u>	<u>5.847,7</u>	<u>-5.847,7</u>	<u>0,0</u>	<u>0,0</u>

Zum 31.12.2004 wurde ein Verlustvortrag bei der Körperschaftsteuer von T€ 17.791,8 und bei der Gewerbesteuer von T€ 13.367,7 festgestellt. Latente Steuern auf die Verlustvorträge wurden bisher nicht gebildet, da auf absehbare Zeit keine nachhaltigen steuerlichen Gewinne erwartet werden die zur Verrechnung mit den Verlustvorträgen berechtigen würden.

12. Dauerverbindlichkeiten

Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern stellen sich wie folgt dar:

	Stand	Stand	davon Laufzeit			davon
	01.01. T€	31.12. T€	bis 1 Jahr T€	1 bis 5 Jahre T€	über 5 Jahre T€	gesichert T€
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	36.751,2	36.304,3	880,7	3.886,6	31.537,0	36.304,3
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	19.635,4	19.271,2	379,3	1.621,2	17.270,7	19.271,2
	<u>56.386,6</u>	<u>55.575,5</u>	<u>1.260,0</u>	<u>5.507,8</u>	<u>48.807,7</u>	<u>55.575,5</u>

Im Vorjahr beliefen sich die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten mit einer Laufzeit bis zu einem Jahr auf T€ 15.263,8 bzw. gegenüber anderen Kreditnehmern auf T€ 364,2

Bei den Verbindlichkeiten handelt es sich um Darlehen, die zur Finanzierung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien aufgenommen wurden. Als Sicherheit dienen Grundschulden auf diesen Immobilien.

Die Fremdfinanzierung der Immobilien erfolgt langfristig, das heißt über einem Jahr. Im Berichtsjahr wurden T€ 1.120,0 (Vorjahr: T€ 855,3) planmäßig getilgt. Die durchschnittliche Verzinsung der Verbindlichkeiten gegenüber externen Kreditgebern betrug im Berichtsjahr 5,0 % p. a. (Vorjahr: 4,8 % p. a.) bezogen auf den durchschnittlichen Darlehensbestand. Das Zinssteigerungsrisiko ist durch Vereinbarung langfristiger Zinsbindungsfristen von in der Regel zehn Jahre vermindert.

13. Steuerrückstellungen, Steuerschulden

Die Steuerrückstellungen (ohne Schulden) betreffen die Ausschüttungsbelastungen und haben sich wie folgt entwickelt:

	01.01.2005 T€	Inanspruchnahme T€	Auflösung T€	Zuführung T€	31.12.2005 T€
Körperschaftsteuer 2003	32,9	32,3	0,6	0,0	0,0
Körperschaftsteuer 2004	148,1	142,5	1,3	0,0	4,3
Körperschaftsteuer 2005	0,0	0,0	0,0	149,5	149,5
Solidaritätszuschlag 2003	1,9	1,8	0,1	0,0	0,0
Solidaritätszuschlag 2004	8,1	7,8	0,0	0,0	0,2
Solidaritätszuschlag 2005	<u>0,0</u>	<u>0,0</u>	<u>0,0</u>	<u>8,2</u>	<u>8,2</u>
	<u>191,0</u>	<u>184,4</u>	<u>2,0</u>	<u>157,7</u>	<u>162,2</u>

Mit der Inanspruchnahme innerhalb eines Jahres wird gerechnet.

14. Sonstige Rückstellungen

Die Rückstellungen haben sich wie folgt entwickelt:

	01.01.2005 T€	Inanspruchnahme T€	Auflösung T€	Zuführung T€	31.12.2005 T€
Prüfungs- und Beratungskosten	30,0	30,0	0,0	45,0	45,0
interne Jahresabschluss- kosten	11,4	0,0	11,4	11,1	11,1
Berufsgenossenschafts- beiträge	9,0	8,5	0,5	9,5	9,5
Steuerberatungskosten	7,5	7,5	0,0	9,0	9,0
Heizkostenabrechnung	76,0	74,8	1,2	78,0	78,0
Urlaubsverpflichtungen	0,9	0,0	0,9	0,6	0,6
	<u>134,8</u>	<u>120,8</u>	<u>14,0</u>	<u>153,2</u>	<u>153,2</u>

Mit der Inanspruchnahme innerhalb eines Jahres wird gerechnet.

15. Erhaltene Anzahlungen

	31.12.2005 T€	31.12.2004 T€
Vorauszahlungen auf noch nicht abgerechnete Heizkosten andere Betriebskosten	1.372,2 <u>413,3</u>	1.261,5 <u>309,7</u>
	1.785,5	1.571,2
Schönheitsreparaturen	<u>1,2</u>	<u>3,2</u>
	<u>1.786,7</u>	<u>1.574,4</u>

16. Verbindlichkeiten aus Vermietung

Der Ausweis betrifft Verbindlichkeiten aus vorauserhaltenen Mieten.

17. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten

Die Positionen setzen sich wie folgt zusammen:

	31.12.2005 T€	31.12.2004 T€
Bau- und Instandhaltungsleistungen	137,2	314,8
Garantie- und Sicherheitseinbehalten	736,2	431,4
Betriebskosten	244,7	117,6
anderen Lieferungen und Leistungen	8,1	1,7
sächlichen Verwaltungskosten	9,0	1,2
sonstigem Rechtsgrund	<u>170,6</u>	<u>147,3</u>
	<u>1.305,8</u>	<u>1.014,0</u>
Steuern		
Umsatzsteuer	1,0	1,4
Personalaufwendungen	4,1	7,3
Mitgliedern aus		
nicht abgehobenen Dividenden	0,0	0,0
Vorauszahlungen auf noch nicht rechtswirksam gezeichnete Anteile	0,3	3,1
Auseinandersetzungsguthaben u.a.	20,1	25,3
Wohnungsbauprämien	<u>2,9</u>	<u>0,3</u>
	23,4	28,8
Andere Verbindlichkeiten aus		
sonstigem Rechtsgrund	<u>0,1</u>	<u>0,0</u>
	<u>28,6</u>	<u>37,4</u>

Von den Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen haben T€ 605,3 (Vorjahr: T€ 791,4) und von den sonstigen Verbindlichkeiten T€ 25,7 (Vorjahr: T€ 37,1) eine Laufzeit von mehr als einem Jahr.

V. ERLÄUTERUNGEN ZUR GEWINN- UND-VERLUST-RECHNUNG

1. Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse gliedern sich wie folgt auf:

	2005 T€	2004 T€
Mieteinnahmen einschl. Betriebskostenpauschalen	19.036,4	18.819,8
Umlagen	1.553,1	1.576,7
Aufwendungszuschüsse der öffentlichen Hand	54,2	60,6
Untermietzuschläge	26,8	28,9
Erlöse aus Sondereinrichtungen (Waschgebühren)	0,5	0,5
	<u>20.671,0</u>	<u>20.486,5</u>

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung resultieren im Wesentlichen aus der Bewirtschaftung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien.

Die Erhöhung der Mieten gegenüber dem Vorjahr resultiert aus der Neuvermietung der 96-VASATI-Mietwohnungen ab Sommer 2005, der Volljahresauswirkung der generellen Mietanhebung im frei finanzierten Wohnungsbestand ab 01.04.2004 sowie der in Vorjahren vorgenommenen Mietveränderungen. Ferner wurden Mietanpassungen infolge Mieterwechselln und Mieterhöhungen nach Modernisierungen ausgesprochen.

2. Bestandsveränderungen

Die Bestandsveränderungen resultieren aus der Abrechnung der Betriebskosten für das Vorjahr (Bestandsverminderung) und der Abgrenzung der im Folgejahr abzurechnenden Betriebskosten (Bestandserhöhung).

3. Sonstige betriebliche Erträge

	2005 T€	2004 T€
Erträge aus		
Anlageverkäufen	0,0	6,5
der Auflösung von Rückstellungen	36,0	164,5
Zahlungseingang abgeschriebener Forderungen	14,8	13,5
der Vereinnahmung von Verbindlichkeiten	0,0	429,2
Mahn- und Bearbeitungsgebühren	1,9	2,3
früheren Jahren (diverse Erstattungen, Jahresbonus u.a.)	102,1	22,5
Eintrittsgelder	6,8	4,1
der Ausbuchung verjährter Dividenden und Auseinandersetzungsguthaben	8,8	3,2
Ablösung von Verpflichtungen für Schönheitsreparaturen (ehemalige Mieter)	32,1	20,8
Instandhaltungskostenzuschüsse (Breitbandförderung: proKlima)	0,0	30,0
sonstigem Rechtsgrund	7,6	19,4
	<u>210,1</u>	<u>716,0</u>

4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen

Die Aufwendungen Hausbewirtschaftung resultieren im Wesentlichen aus der Bewirtschaftung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien und setzen sich wie folgt zusammen:

	2005 T€	2004 T€
Betriebskosten	4.088,6	3.690,4
Instandhaltungskosten	5.401,1	6.809,6
andere Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	29,2	25,0
	<u>9.518,9</u>	<u>10.525,0</u>

5. Personalaufwand

Der Personalaufwand erhöhte sich geringfügig im Jahr 2005 gegenüber dem Vorjahr um T€ 47,9 (3,3 %) auf € 1.497,3.

Nicht als Personalaufwand erfasst sind Beträge, die sich aus der Aufzinsung der Pensionsrückstellungen ergeben. Sie sind als Bestandteil des Finanzergebnisses in den Zinsen und ähnlichen Aufwendungen enthalten.

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	25	2
Technische Mitarbeiter	4	0
Mitarbeiter im Regiebetrieb	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>29</u>	<u>2</u>

In den vollbeschäftigten Arbeitnehmern sind 6 Auszubildende enthalten. Daneben wurden mehrere Hausmeister/Hauswarte in geringfügigem Umfang beschäftigt.

6. Abschreibungen

	2005 T€	2004 T€
Immaterielle Vermögensgegenstände	15,7	8,3
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	47,9	8,7
Betriebs- und Geschäftsausstattung	167,5	163,9
Bauvorbereitungskosten	<u>11,3</u>	<u>0,0</u>
	<u>242,4</u>	<u>180,9</u>

7. Sonstige betriebliche Aufwendungen

	2005 T€	2004 T€
sächliche Verwaltungskosten	1.006,7	833,3
Verluste aus dem Abgang von Wertpapieren	2.080,6	0,5
Abschreibungen auf Forderungen aus Vermietung	91,1	36,2
Verluste aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	0,0	11,6
Aufwendungen früherer Jahre	19,8	33,7
Aufwendungen für unbebaute Grundstücke	0,9	0,7
Spenden	<u>17,5</u>	<u>16,8</u>
	<u>3.216,6</u>	<u>932,8</u>

8. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge

Die Position beinhaltet im Geschäftsjahr 2005 Zinsen, Kursgewinne und -verluste aus Wertpapieren von T€ 345,6 (Vorjahr: T€ 673,5), Zinserträge aus Guthaben bei Kreditinstituten von T€ 108,2 (Vorjahr: T€ 35,7) sowie Zinsen auf Mietforderungen von T€ 22 (Vorjahr: T€ 1,2).

9. Abschreibungen auf Finanzanlagen

Im Berichtsjahr wurde eine Abschreibung auf den Kurswert für die im Depotkonto befindlichen festverzinslichen Wertpapiere zum 31.12.2005 vorgenommen.

10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen

Die Zinsen und ähnlichen Aufwendungen gliedern sich wie folgt auf:

	2005 T€	2004 T€
Zinsen aus Verbindlichkeiten aus der Dauerfinanzierung	2.826,0	2.508,8
Aufzinsung von Pensionsverpflichtungen	191,5	219,7
Zinsen aus sonstigem Rechtsgrund	1,9	2,4
	<u>3.019,4</u>	<u>2.730,9</u>

11. Steuern vom Einkommen und Ertrag

Als Ertragsteuern werden die gezahlten oder geschuldeten Steuern auf Einkommen und Ertrag ausgewiesen (T€ 155,7).

12. Sonstige Steuern

In den sonstigen Steuern sind im Wesentlichen die Grundsteueraufwendungen für die als Finanzinvestitionen gehaltenen und die selbst genutzten Immobilien enthalten.

VI. SONSTIGE ERLÄUTERUNGEN

1. Finanzrisikomanagement

Die wichtigsten Finanzinstrumente, die von der Genossenschaft verwendet werden, sind Bankdarlehen, Kontokorrentkredite, Zahlungsmittel und kurzfristige Einlagen. Diese Finanzinstrumente dienen vorrangig der Finanzierung der fortgeführten Geschäftsbereiche. Darüber hinaus verfügt die Genossenschaft über weitere finanzielle Vermögenswerte und Schulden wie beispielsweise Forderungen und Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen, die sich direkt aus der Geschäftstätigkeit ergeben.

Risiken werden vom Vorstand auf qualifizierte und zeitnahe Weise überwacht.

Als Zinsänderungsrisiko wird das Risiko angesehen, dass künftig erwartete Cashflows aus einem Finanzinstrument wegen Änderungen des Marktzinssatzes in ihrer Höhe schwanken. Es ist Unternehmenspolitik, diese Risiken durch den Abschluss von langfristigen Zinsvereinbarungen zu begrenzen. Derivative Finanzinstrumente werden nicht eingesetzt. In den Jahren 2006, 2007 und 2008 stehen Kreditprolongationen an. Die Zinsen für diese Darlehen bewegen sich auf heute vergleichsweise hohem Zinsniveau von bis zu 7,65%. Momentan wäre ein relativ günstiger Kapitalmarktzins von knapp über 4% bei gleichen Vertragskonditionen anzunehmen. Allerdings wird der Kapitalmarktzins voraussichtlich durch den hohen Geldmengenüberfluss im Euro-Raum deutlich zunehmen. Das Risiko eines ca. 2% höheren Zinses über den heutigen Konditionen kann nicht ausgeschlossen werden. Eine vorzeitige Umschuldung muss zeitnah geprüft werden.

Das Liquiditätsrisiko bezeichnet das Risiko, dass ein Unternehmen möglicherweise nicht in der Lage ist, die Finanzmittel zu beschaffen, die zur Begleichung der Verpflichtungen aus einem Vertrag notwendig sind. Liquiditätsrisiken entstehen dadurch, dass Mieter gegebenenfalls nicht in der Lage sind, etwaige Verpflichtungen gegenüber dem Unternehmen im Rahmen der Mietbedingungen zu erfüllen. Die Mietausfälle durch Leerstand belaufen sich in 2005 auf rd. 5,1 % (Vorjahr: 2,6 %) der Sollmieten. Im übrigen erfolgen die Mietzahlungen überwiegend im Wege der Lastschrift.

Das Ausfallrisiko aus finanziellen Vermögenswerten besteht in der Gefahr des Zahlungsausfalls eines Vertragspartners und daher maximal in Höhe des positiven beizulegenden Zeitwerts des Vermögenswerts gegenüber den jeweiligen Kontrahenten. Dem Ausfallrisiko wird durch die Bildung von Wertberichtigungen für mögliche Forderungsausfälle Rechnung getragen.

Das Währungsrisiko besteht darin, dass sich der Wert eines Finanzinstruments auf Grund von Wechselkursschwankungen verändert. Die Währungsrisiken bestehen bei Teilen der Wertpapiere, die zum Bilanzstichtag mit dem Kurswert von T€ 982,8 ausgewiesen werden.

2. Eventualschulden

Verbindlichkeiten aus persönlicher Haftung bestehen bezüglich der Geschäftsanteile an der Volksbank Hannover eG, Hannover in Höhe von T€ 1,5.

Darüber hinaus bestehen finanzielle Verpflichtungen aus Bauverpflichtungen in Höhe von rund T€ 620,0.

3. Leasingverhältnisse

Die Genossenschaft hat keine Leasingverträge von Bedeutung abgeschlossen.

4. Erläuterungen zur Umstellung auf IFRS

Im Rahmen der Umstellungen waren Korrekturen nach IFRS 1 erforderlich. Die Korrekturen wurden erfolgsneutral in der Eröffnungsbilanz vorgenommen.

	2005 T€	2004 T€
	<u> </u>	<u> </u>
Jahresergebnis nach HGB	523,5	1.983,5
1. Bewertung von Renditeimmobilien		
Abschreibungen	2.960,2	2.762,4
Neubewertung	-259,3	4.444,2
Veräußerungsgewinne		-71,5
Zuschreibungen		-0,3
2. Bewertung der Pensionsverpflichtungen		
Pensionsaufwand	73,5	74,2
Zinsaufwand	-191,5	-219,7
3. Steuerabgrenzung	0,0	0,0
4. Rückstellung für unterlassene Instandhaltung	-475,0	225,0
	<u>2.631,4</u>	<u>9.197,8</u>

Bezogen auf die Bilanzsumme von T€ 239.044,8 ergibt sich eine Eigenkapitalquote von 66,7 % (Vorjahr: 66,6 %) gegenüber einer Eigenkapitalquote von 42,8 % nach HGB.

Die Überleitung des Konzernergebnisses von HGB auf IFRS zum 31.12.2005 stellt sich wie folgt dar:

	2005 T€	2004 T€
Jahresergebnis nach HGB	523,5	1.983,5
1. Bewertung von Renditeimmobilien		
Abschreibungen	2.960,2	2.762,4
Neubewertung	-259,3	4.444,2
Veräußerungsgewinne		-71,5
Zuschreibungen		-0,3
2. Bewertung der Pensionsverpflichtungen		
Pensionsaufwand	73,5	74,2
Zinsaufwand	-191,5	-219,7
3. Steuerabgrenzung	0,0	0,0
4. Rückstellung für unterlassene Instandhaltung	-475,0	225,0
	<u>2.631,4</u>	<u>9.197,8</u>

Erläuterungen zu einzelnen Positionen:

- zu 1: Die Ergebnisverbesserung resultiert aus dem Aussetzen der planmäßigen Abschreibung auf Objekte, die bilanziell als Renditeimmobilien ausgewiesen und mit dem beizulegenden Zeitwert bewertet werden.
- zu 2: Die nach HGB in Pensionsrückstellungen enthaltenen Pensionsverpflichtungen werden nach IFRS zu höheren Werten angesetzt. Dies ist bedingt durch die Einbeziehung der zukünftigen Gehaltstrends in die Verpflichtung nach IFRS, die im Teilwert nach HGB nicht enthalten sind.
- zu 3: Durch die Begrenzung der aktiven auf die Höhe der Passiven Abgrenzungen gleichen sich die Ergebnisauswirkungen aus. Durch planmäßige Abschreibungen in der Steuerbilanz nähern sich die Bilanzansätze insgesamt an.
- zu 4: Die nach HGB bilanzierungsfähigen Aufwandsrückstellungen ohne Verpflichtungscharakter sind nach IFRS nicht ansatzfähig.

5. Leistungen an Arbeitnehmer (IAS 19)

Die Genossenschaft hat arbeitgeberfinanzierte Versorgungszusagen gegenüber den Mitarbeitern und den hauptamtlichen Vorstandsmitgliedern abgegeben. Die Zusage umfasst eine Invalidenrente, eine Altersrente und eine Hinterbliebenenrente.

6. Vorstand und Aufsichtsrat

Mitglieder des Vorstandes:

Günter Haese
Andrea Messerschmidt

Forderungen an Mitglieder des Vorstandes bestehen in Höhe von T€ 11,7 aus vorzeitiger Auszahlung von Auseinandersetzungsguthaben.

Mitglieder des Aufsichtsrates:

1. Joachim Bauer, Vorsitzender, Rechtsanwalt,
2. Brigitte Blankau, stellv. Vorsitzende, Verw.- Angestellte,
3. Günter Krause, Schriftführer, Dipl.-Verwaltungswirt i.R., bis 07.04.2005
4. Wolfgang Triebisch, Erster Polizeihauptkommissar i.R., Schriftführer
5. Volker Haut, Dipl. Ingenieur,
6. Marianne Wirch, Dipl. Bankbetriebswirtin,
7. Karin Bendler, Kauffrau
8. Walter Schmidt, Versicherungsfachangestellter, bis 07.04.2005
9. Klaus Schelinski, Bundesbankamtmann, stellv. Schriftführer
10. Wilfried Niedergassel, Bankkaufmann i.R.,
11. Peter Scholz, Abt.-Leiter Amt für Wohnungswesen i.R., ab 07.04.2005

7. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Im Geschäftsjahr 2006 werden wir einen weiteren Contractingvertrag für die Heizstation Am Soltekompe abschließen, da wir mit bisherigen Contractingverträgen gute Erfahrungen gemacht haben.

Die breit gestreuten Wertpapiere sind zu 50 % in Euro und zu 50 % in Fremdwährungen angelegt, die nach Fälligkeit zu 100 % ausgezahlt werden. Bei ca. 1 Millionen Euro, angelegt in festverzinslichen Anleihen, davon ca. T€ 200 in HUF, ca. T€ 200 in GBP, ca. T€ 200 in TRY, ca. T€ 200 in NZD und ca. T€ 200 in ISK. Größere Kursschwankungen treten zur Zeit bei der ISK auf. Die isländische Volkswirtschaft ist zur Zeit zum Spielball vom Spekulanten geworden. Es handelt sich hierbei um eine sehr kleine Volkswirtschaft, daher ist sie sehr anfällig für Kursschwankungen. Die Fälligkeit des Wertpapiers ist im Juli 2007. Das Wertpapier wird mit dem aktuellen Kurswert zurückgezahlt. Ein Umtausch in Euro kann aber zu einem für uns günstigen Zeitpunkt erfolgen, d. h. der fällig gewordene Betrag kann als Festgeld zu sehr guten Konditionen angelegt werden. Bei dem geringen Anlagebetrag wird von uns ein beherrschbares Risiko gesehen.

8. Anlagenspiegel

	Anschaffungs- und Herstellungs- kosten am 01.01.2005	Zugang	Abgang	Unbuchungen	kumulierte Abschreibungen	Abschreibungen im Geschäftsjahr	Buchwert zum 31.12.2005
	T€	T€	T€	T€	T€	T€	T€
Sachanlagen							
Grundstücke und Grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	476,1	0,0		6.028,9	-438,6	-47,9	6.066,5
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	83,4	0,0		0,0	0,0	0,0	83,4
Technische Anlagen und Maschinen	3,0	0,0		0,0	-3,0	0,0	0,0
Anderere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.419,1	364,0	-14,1	0,0	-1.200,4	-167,5	568,6
Anlagen im Bau	15.368,1	10.091,9	-19.431,1	-6.028,9	0,0	0,0	0,0
Bauvorbereitungskosten	90,0	0,3	-11,3	0,0	0,0	-11,3	79,0
	17.439,7	10.456,2	-19.456,5	0,0	-1.642,0	-226,7	6.797,4
Immaterielle Vermögensgegenstände	126,1	107,9			-125,7	-15,7	108,3
Finanzanlagen	1,5				0,0		1,5

9. Gewinnverwendung

Der Vertreterversammlung hat beschlossen, den Bilanzgewinn (nach HGB) in Höhe von € 471.149,01 wie folgt zu verwenden:

Ausschüttung einer Dividende von 4 % auf die bestehenden dividendenberechtigten Geschäftsguthaben am 01.01.2005 in Höhe von	€ 348.928,48
Einstellung in Bauinstandhaltungsrücklage	€ 122.220,53
	€ 471.149,01

Die aus dieser Gewinnverwendung resultierenden Ertragsteuerbelastung von T€ 157,8 ist im Jahresabschluss bereits berücksichtigt.

VII. ERKLÄRUNG DES VORSTANDS

Der Vorstand der Wohnungsgenossenschaft Gartenheim eG trägt die Verantwortung für die Aufstellung, die Vollständigkeit und die Richtigkeit des Abschlusses. Der Abschluss wurde mit Ausnahme der Angaben nach IAS 24.16 (Bezüge des Vorstands) sowie IAS 24.17f. (Beziehungen zu nahestehenden Personen) nach den von der EU übernommenen International Financial Reporting Standards erstellt. Dieser Abschluss basiert auf dem von der Vertreterversammlung festgestellten Jahresabschluss und dient nicht der Offenlegung gemäß § 325 Abs. 2a HGB an dessen Stelle. Spätere Änderungen bleiben vorbehalten.

Hannover, den 10.07.2007

WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT GARTENHEIM e G

Der Vorstand

Haese

Messerschmidt

VIII. AUFSTELLUNGSVERMERK

Vorstehender Abschluss wurde von uns auf der Grundlage des von uns geprüften und als ordnungsgemäß beurteilten Jahresabschlusses und des Lageberichts der Wohnungsgenossenschaft Gartenheim eG für das Geschäftsjahr 2005 sowie weiterer Nachweise und Auskünfte der Genossenschaft erstellt. Eine Beurteilung der Ordnungsmäßigkeit dieser zusätzlichen Unterlagen und Angaben der Genossenschaft war nicht Gegenstand unseres Auftrages.

vdw
Verband der Wohnungswirtschaft
in Niedersachsen und Bremen e.V.

Günther
Wirtschaftsprüfer