

BILANZ

zum 31. Dezember 2019

WBG "Am Ostseeplatz" eG

		2019 in EUR	2018 in EUR
AKTIVA			
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
	2,00		2,00
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	40.470.556,53		34.481.914,53
2. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	29.427,00		26.170,00
3. Anlagen im Bau	<u>100,00</u>	40.500.085,53	0,00
III. Finanzanlagen			
1. Geschäftsguthaben bei Genossenschaften		457.000,00	457.000,00
B. Umlaufvermögen			
I. Andere Vorräte			
1. Unfertige Leistungen		997.814,00	828.628,00
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	56.371,73		46.667,89
2. sonstige Vermögensgegenstände	<u>44.292,82</u>	100.664,55	35.652,08
III. Schecks, Kassenbestand, Bundesbank und Postgiroguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten		2.118.215,53	1.278.703,37
C. Rechnungsabgrenzung		889,53	740,10
Summe AKTIVA		<u>44.174.669,14</u>	<u>37.155.477,97</u>

BILANZ

zum 31. Dezember 2019

WBG "Am Ostseeplatz" eG

		2019 in EUR	2018 in EUR
PASSIVA			
A. Genossenschaftskapital			
I. Geschäftsguthaben		1.466.820,00	1.373.270,78
der mit Ablauf des Geschäftsjahres			
-ausgeschiedenen Mitglieder	9.360,00		
-verbleibenden Mitglieder	1.447.580,00		
-aus gekündigten Anteilen	9.880,00		
Rückständig fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile 1.050,00 € (Vorjahr 25.971,22 €)			
II. Kapitalrücklage		54.006,95	51.706,95
III. Ergebnismrücklagen			
1. gesetzliche Rücklagen	2.303.563,00		
2. andere Ergebnismrücklagen	<u>16.256,00</u>	2.319.819,00	2.050.966,00
IV. Bilanzgewinn			
1. Gewinnvortrag	2.099.546,15		
2. Jahresüberschuss	588.985,80		
3. Einstellung in die Ergebnismrücklage	<u>-268.853,00</u>	2.419.678,95	2.099.546,15
B. Sonderposten			
Baukostenzuschüsse		3.922,78	4.038,15
C. Rückstellungen			
1. Steuerrückstellungen	91.570,00		37.308,00
2. sonstige Rückstellungen	<u>107.652,34</u>	199.222,34	82.947,74
D. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	30.964.459,71		26.254.866,63
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	3.141.806,27		2.720.618,11
3. erhaltene Anzahlungen	1.039.237,93		846.187,40
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	58.617,52		69.530,82
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	71.367,34		39.135,48
6. sonstige Verbindlichkeiten	<u>2.670,00</u>	35.278.158,77	6.074,06
davon aus Steuern 0,00 € (Vorjahr 520,16 €)			
E. Rechnungsabgrenzung		2.433.040,35	1.519.281,70
Summe P A S S I V A		<u>44.174.669,14</u>	<u>37.155.477,97</u>

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

vom 1. Januar 2019 bis 31. Dezember 2019

WBG "Am Ostseeplatz" eG

	2019 in EUR	2018 in EUR
1. Umsatzerlöse		
a) Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	3.392.533,83	2.772.677,46
2. Bestandsveränderungen bei unfertigen Leistungen		
a) Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen	169.186,00	1.196,00
3. Sonstige betriebliche Erträge	137.300,08	18.400,63
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung	1.019.194,02	828.096,33
5. Personalkosten		
a) Löhne und Gehälter	411.712,01	348.140,74
b) Soziale Abgaben	84.824,74	70.845,10
6. Abschreibungen		
a) Abschreibungen	825.422,66	535.089,90
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen		
a) verschiedene betriebliche Kosten	86.455,49	102.955,56
8. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	2.150,00	2.150,00
9. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	0,78	0,00
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	479.018,98	567.922,39
-davon aus der Aufzinsung von Rückstellungen 497,00 € (VJ 0,00 €)		
11. Steuern vom Einkommen und Ertrag	111.444,79	43.983,85
12. Ergebnis nach Steuern	683.098,00	297.390,22
Übertrag	683.098,00	297.390,22

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

vom 1. Januar 2019 bis 31. Dezember 2019

WBG "Am Ostseeplatz" eG

	2019 in EUR	2018 in EUR
Übertrag	683.098,00	297.390,22
13. sonstige Steuern	94.112,20	64.942,24
14. Jahresüberschuss	588.985,80	232.447,98
15. Gewinnvortrag	2.099.546,15	2.100.381,17
16. Einstellung in die gesetzliche Rücklage	268.853,00	233.283,00
17. Bilanzgewinn	2.419.678,95	2.099.546,15

ANHANG

zum 31. Dezember 2019

WBG "Am Ostseeplatz" eG

ALLGEMEINE ANGABEN

Die Genossenschaft hat ihren Sitz in Berlin und ist in das Genossenschaftsregister beim Amtsgericht Charlottenburg unter der Registernummer 577 B eingetragen.

Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr wurde nach den für eingetragene Genossenschaften geltenden Vorschriften des Handelsgesetzbuches, des Genossenschaftsgesetzes und der Satzung erstellt.

Bei der Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren nach § 275 Abs. 2 HGB angewendet. Die Gliederung entspricht den Bestimmungen der Verordnung über die Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen in der Fassung vom 17.07.2015.

Darüber hinaus wurden Offenlegungserleichterungen nach § 326 HGB in Anspruch genommen.

BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

Die angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden entsprechen den Vorschriften des Handelsgesetzbuches, des Genossenschaftsgesetzes sowie den Bestimmungen der Satzung.

Entgeltlich von Dritten erworbene immaterielle Anlagewerte werden zu Anschaffungskosten angesetzt und sofern sie der Abnutzung unterliegen, um planmäßige Abschreibungen vermindert. Die Abschreibung erfolgt zeitanteilig linear.

Die Vermögensgegenstände des Sachanlagevermögens werden zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten bilanziert und, soweit abnutzbar, um planmäßige Abschreibungen vermindert.

Grundlage der planmäßigen Abschreibung ist die voraussichtliche Nutzungsdauer des jeweiligen Vermögensgegenstandes.

Bewegliche Gegenstände des Anlagevermögens bis zu einem Wert von 800 € wurden im Jahre des Zugangs voll abgeschrieben.

Andere Finanzanlagen des Anlagevermögens werden zu Anschaffungskosten oder dem niedrigeren beizulegenden Wert angesetzt.

Unter den unfertigen Leistungen wurden die noch nicht abgerechneten Betriebskosten in Höhe von 997.814,00 € ausgewiesen. Dabei wurde berücksichtigt, dass von den grundsätzlich umlegbaren BK/HK ein Betrag von 9.580,56 € aufgrund von Leerständen sowie vereinbarter Bruttokaltmieten tatsächlich nicht abgerechnet werden kann.

ANHANG

zum 31. Dezember 2019

WBG "Am Ostseeplatz" eG

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände werden grundsätzlich mit dem Nennbetrag angesetzt. Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr bestehen nicht.

Die Steuerrückstellungen und sonstigen Rückstellungen berücksichtigen alle bis zur Bilanzerstellung erkennbaren Risiken und ungewisse Verpflichtungen, die das abgelaufene Geschäftsjahr betreffen. Der Ansatz erfolgt in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages. Sie wurden unter anderem für die Abschluss- und Prüfungskosten des Jahres sowie für ausstehende Betriebskosten und passive latente Steuern gebildet.

Die Verbindlichkeiten werden mit dem Erfüllungsbetrag ausgewiesen. Die Aufgliederung und die Restlaufzeiten sind aus dem Verbindlichkeitspiegel ersichtlich. Der Ausweis erfolgt unter Berücksichtigung des § 268 Abs.5 Satz 1 HGB.

Verbindlichkeitspiegel

Verbindlichkeiten / Restlaufzeit	insgesamt €	bis 1 Jahr €	über 1 Jahr €
gegenüber Kreditinstituten	30.964.459,71	2.030.816,39	28.933.643,32
(Vorjahr)		(1.906.456,50)	
gegenüber sonstigen Kreditgebern	3.141.806,27	165.210,52	2.976.595,75
(Vorjahr)		(139.527,39)	
Erhaltene Anzahlungen	1.039.237,93	1.039.237,93	
(Vorjahr)		(846.187,40)	
aus Vermietung	58.617,52	58.617,52	
(Vorjahr)		(69.530,82)	
aus Lieferungen und Leistungen	71.367,34	71.367,34	
(Vorjahr)		(39.135,48)	
Sonstige Verbindlichkeiten	2.670,00	2.670,00	
(Vorjahr)		(6.074,06)	
Summe	35.278.158,77	3.367.919,70	31.910.239,07

Der Gesamtbetrag der Verbindlichkeiten mit einer Laufzeit über 5 Jahre beträgt 28.164.721,27 €.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und sonstigen Kreditgebern sind mit Grundpfandrechten an den erworbenen Grundstücken besichert.

ANHANG

zum 31. Dezember 2019

WBG "Am Ostseeplatz" eG**ERLÄUTERUNGEN ZU EINZELNEN POSTEN DER BILANZ**

Die Entwicklung und Gliederung der einzelnen Posten des Anlagevermögens ist aus dem Anlagenspiegel ersichtlich; ebenso die Abschreibungen des Geschäftsjahres.

Die Kapitalrücklage hat sich von 51.706,95 € auf 54.006,95 €, folglich um 2.300,00 € erhöht.

Der Sonderposten mit Rücklagenanteil, der wegen der Option zur Umsatzsteuerpflicht gebildet wurde, wird weiter planmäßig aufgelöst.

In den passiven Rechnungsabgrenzungsposten ist ein Betrag von 2.398.489,00 € für einen erhaltenen Zuschuss der IBB wegen der eingegangenen Verpflichtung zu einer Mietpreisbindung von 20 Jahren enthalten, der entsprechend der Bindungszeit planmäßig aufgelöst wird.

HAFTUNGSVERHÄLTNISSE

Am Abschlussstichtag liegen weder Eventualverbindlichkeiten noch andere nicht aus der Bilanz ersichtliche wesentliche Haftungsverhältnisse i. S. d. § 251 HGB vor.

SONSTIGE ANGABEN**Beschäftigte**

Neben 2 Vorstandsmitgliedern waren durchschnittlich beschäftigt:

	2019	2018
	Mitarbeiter	Mitarbeiter
Kaufmännische Angestellte	5,75	4,5
Auszubildende	0,0	0,5
Hauswarte	4,0	4,0
Reinigungskräfte (davon 0 Teilzeit, 2 Minijob)	<u>2,25</u>	<u>2,0</u>
	<u>12,0</u>	<u>11,0</u>

ANHANG

zum 31. Dezember 2019

WBG "Am Ostseeplatz" eG**Mitgliederbewegung**

Stand am 1. Januar 2019	847
Zugänge	46
Abgänge	17
Stand am 31. Dezember 2019	876

Die Mitglieder waren Ende 2019 mit 2.803 Anteilen zu je 520,00 € an der Genossenschaft beteiligt.

Das tatsächlich eingezahlte Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder beträgt insgesamt 1.447.580,00 €. Im Vergleich zum Vorjahr hat sich das Geschäftsguthaben um den Betrag von 103.529,22 € erhöht.

Eine über das Geschäftsguthaben hinausgehende Haftung der Mitglieder besteht nicht. Eine Nachschusspflicht der Mitglieder ist durch die Satzung ausgeschlossen.

Vorstand

<u>Familienname</u>	<u>Vorname</u>
Schmitz	Richard
Degenhardt	Till

Die Geschäfte der Genossenschaft werden von Herrn Richard Schmitz und Herrn Till Degenhardt hauptamtlich geführt.

Aufsichtsrat

<u>Familienname</u>	<u>Vorname</u>	<u>Beruf</u>	<u>Funktion</u>
Voigt	Wolfgang	Angestellter i.R.	Vorsitz
Bartholome	Burkhard	Arzt	
Deinert	Frank	Tischler	
Reinhardt	Andreas	Dipl. Ing.	(bis Mai 2019)
Fiebig	Doris		
Kalepky	Jutta		

Forderungen gegenüber Mitgliedern des Vorstandes oder Aufsichtsrates bestehen zum Bilanzstichtag nicht.

ANHANG

zum 31. Dezember 2019

WBG "Am Ostseeplatz" eG**ERGEBNISVERWENDUNG**

Der Vorstand schlägt der Mitgliederversammlung vor, das Ergebnis wie folgt zu verwenden:

Einstellung in die gesetzliche Rücklage	268.853,00 €
Vortrag auf neue Rechnung	2.419.678,95 €.

Der Jahresabschluss wurde unter Berücksichtigung der vom Vorstand vorgeschlagenen Ergebnisverwendung aufgestellt.

Zuständiger Prüfungsverband

Prüfungsverband der kleinen und mittelständischen Genossenschaften e.V. ,
Boxhagener Straße 76, 78, 10245 Berlin

UNTERZEICHNUNG DES JAHRESABSCHLUSSES 2019

Berlin, 20.05.2020

(Ort) (Datum)

(Unterschrift)



Berlin, 20.05.2020

(Ort) (Datum)

(Unterschrift)

