

BILANZ

zum 31. Dezember 2020

Wohnungsbaugenossenschaft "Am Ostseeplatz" eG

	31.12.2020 in EUR	31.12.2019 in EUR
AKTIVA		
A. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	2,00	2,00
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	61.418.676,53	40.470.556,53
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Wohnbauten	9.171.360,86	0,00
2. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	38.468,00	29.427,00
3. Anlagen im Bau	<u>1.266.711,15</u>	<u>100,00</u>
	71.895.216,54	40.500.083,53
III. Finanzanlagen		
1. Beteiligungen	506,00	0,00
2. Geschäftsguthaben bei Genossenschaften	<u>457.000,00</u>	<u>457.000,00</u>
	457.506,00	457.000,00
	72.352.724,54	40.957.085,53
B. Umlaufvermögen		
I. Andere Vorräte		
1. Unfertige Leistungen	1.110.046,00	997.814,00
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Vermietung	59.789,00	56.371,73
2. sonstige Vermögensgegenstände	<u>47.272,83</u>	<u>44.292,82</u>
	107.061,83	100.664,55
III. Schecks, Kassenbestand, Bundesbank und Postgiroguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten	2.319.744,75	2.118.215,53
	3.526.852,58	3.216.694,08
C. Rechnungsabgrenzung	1.459,29	889,53
Summe A K T I V A	75.891.036,41	44.174.669,14

BILANZ

zum 31. Dezember 2020

Wohnungsbaugenossenschaft "Am Ostseeplatz" eG

		31.12.2020 in EUR	31.12.2019 in EUR
PASSIVA			
A. Eigenkapital			
I. Geschäftsguthaben		2.898.682,00	1.466.820,00
der mit Ablauf des Geschäftsjahres			
-ausgeschiedenen Mitglieder	28.080,00 (VJ 9.360,00)		
-verbleibenden Mitglieder	2.870.602,00 (VJ 1.447.580,00)		
-aus gekündigten Anteilen	0,00 (VJ 9.880,00)		
Rückständig fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile 123.134,00 (Vorjahr 1.050,00)			
II. Kapitalrücklage		58.856,95	54.006,95
III. Ergebnisrücklagen			
1. gesetzliche Rücklage	2.562.808,00		2.303.563,00
2. andere Ergebnisrücklagen	<u>16.256,00</u>		<u>16.256,00</u>
		2.579.064,00	2.319.819,00
IV. Bilanzgewinn			
1. Gewinnvortrag	2.419.678,95		2.099.546,15
2. Jahresüberschuss	172.766,36		588.985,80
3. Einstellung in die Ergebnisrücklage	<u>-259.245,00</u>		<u>-268.853,00</u>
		2.333.200,31	2.419.678,95
		7.869.803,26	6.260.324,90
B. Sonderposten			
Baukostenzuschüsse		2.848.523,41	3.922,78
C. Rückstellungen			
1. Steuerrückstellungen	90.146,00		91.570,00
2. sonstige Rückstellungen	<u>115.629,62</u>		<u>107.652,34</u>
		205.775,62	199.222,34
D. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	57.599.585,15		30.964.459,71
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	3.179.871,70		3.141.806,27
3. erhaltene Anzahlungen	1.123.840,89		1.039.237,93
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	95.352,49		58.617,52
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	652.878,66		71.367,34
6. sonstige Verbindlichkeiten	<u>1.692,43</u>		<u>2.670,00</u>
davon aus Steuern 0,00 €(Vorjahr 0,00 €)			
		62.653.221,32	35.278.158,77
E. Rechnungsabgrenzung		2.313.712,80	2.433.040,35
Summe P A S S I V A		75.891.036,41	44.174.669,14

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

vom 1. Januar 2020 bis 31. Dezember 2020

Wohnungsbaugenossenschaft "Am Ostseeplatz" eG

	2020 in EUR	2019 in EUR
1. Umsatzerlöse		
a) Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	3.855.196,48	3.392.533,83
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen	112.232,00	169.186,00
3. Sonstige betriebliche Erträge	195.658,72	137.300,08
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung	1.274.005,26	1.019.194,02
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	<u>1.429,00</u>	<u>0,00</u>
	1.275.434,26	1.019.194,02
5. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	467.264,68	411.712,01
b) Soziale Abgaben	<u>103.511,74</u>	<u>84.824,74</u>
	570.776,42	496.536,75
6. Abschreibungen		
a) Abschreibungen auf Sachanlagen	1.000.474,61	825.422,66
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen	161.112,67	86.455,49
8. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	1.075,00	2.150,00
9. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	0,00	0,78
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	836.652,45	479.018,98
- davon aus der Aufzinsung von Rückstellungen 42,00 € (VJ 0,00 €)		
Übertrag	319.711,79	794.542,79

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

vom 1. Januar 2020 bis 31. Dezember 2020

Wohnungsbaugenossenschaft "Am Ostseeplatz" eG

	2020 in EUR	2019 in EUR
Übertrag	319.711,79	794.542,79
11. Steuern vom Einkommen und Ertrag	32.481,75	111.444,79
12. Ergebnis nach Steuern	287.230,04	683.098,00
13. sonstige Steuern	114.463,68	94.112,20
14. Jahresüberschuss	172.766,36	588.985,80
15. Gewinnvortrag	2.419.678,95	2.099.546,15
16. Einstellung in die gesetzliche Rücklage	259.245,00	268.853,00
17. Bilanzgewinn	2.333.200,31	2.419.678,95

ANHANG

zum 31. Dezember 2020

Wohnungsbaugenossenschaft "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 16.10.2020.

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.

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

Die unfertigen Leistungen werden unter Berücksichtigung der Leerstände mit den Anschaffungskosten ermittelt.

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände werden grundsätzlich mit dem Nennbetrag angesetzt.

ANHANG

zum 31. Dezember 2020

Wohnungsbaugenossenschaft "Am Ostseeplatz" eG

In den Sonderposten Baukostenzuschüsse werden die Tilgungszuschüsse passiviert und soweit diese nicht auf Grund und Boden entfallen über die Nutzungsdauer der bezuschussten Gebäude aufgelöst. Der Sonderposten mit Rücklagenanteil, der wegen der Option zur Umsatzsteuerpflicht gebildet wurde, wird weiter planmäßig aufgelöst.

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.

Die Verbindlichkeiten werden mit dem Erfüllungsbetrag ausgewiesen.

ERLÄUTERUNGEN ZU EINZELNEN POSTEN DER BILANZ

Unter den unfertigen Leistungen wurden die noch nicht abgerechneten Betriebskosten in Höhe von 1.110.046 € ausgewiesen. Dabei wurde berücksichtigt, dass von den grundsätzlich umlegbaren BK/HK ein Betrag von 9.564 € aufgrund von Leerständen sowie vereinbarter Bruttokaltmieten tatsächlich nicht abgerechnet werden kann.

Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr bestehen nicht.

Die Kapitalrücklage hat sich von 54.006,95 € auf 58.856,95 €, folglich um 4.850,00 € erhöht.

Unter der Position Sonderposten Baukostenzuschüsse sind Tilgungszuschüsse des Landes Berlin für den Bestandserwerb Lychener Straße/Stargarder Straße in Höhe von 938,9 T€, Lynarstraße 940,8 T€ und für die Friedelstraße in Höhe von 965 T€ mit insgesamt 2.844,7 T€ sowie der Sonderposten Umsatzsteuer-Option in Höhe von 4 T€ enthalten.

Unter den Steuerrückstellungen sind Rückstellungen für latente Steuern in Höhe von 38.448,00 € (Vorjahr: 39.872,00 €) ausgewiesen.

Die sonstigen Rückstellungen beinhalten Abschluss- und Prüfungskosten sowie ausstehende Betriebskosten.

Der Verbindlichkeitspiegel wird nachfolgend gesondert dargestellt.

In den passiven Rechnungsabgrenzungsposten ist ein Betrag von 2.272.253,00 € für einen erhaltenen Zuschuss der IBB wegen der eingegangenen Verpflichtung zu einer Mietpreisbindung von 20 Jahren enthalten, der entsprechend der Bindungszeit planmäßig aufgelöst wird.

ANHANG

zum 31. Dezember 2020

Wohnungsbaugenossenschaft "Am Ostseeplatz" eG

ERLÄUTERUNGEN ZU EINZELNEN POSTEN DER GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Dem Sonderposten Baukostenzuschüsse wurden 2.895.000 € zugeführt und es wurden 50.399 € aufgelöst, die unter den sonstigen betrieblichen Erträgen ausgewiesen werden.

In den sonstigen betrieblichen Erträgen ist die Auflösung des Zuschusses der IBB in Höhe von 126.236 € enthalten.

Der Ertrag aus der Auflösung der Rückstellungen für latente Steuern in Höhe von 1.424 € (Vorjahr: 2.564 €) ist unter den Steuern vom Einkommen und Ertrag berücksichtigt.

ANHANG

zum 31. Dezember 2020

Wohnungsbaugenossenschaft "Am Ostseeplatz" eG

Die Aufgliederung und die Restlaufzeiten der Verbindlichkeiten 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	57.599.585,15	1.361.801,48	56.237.783,67
(Vorjahr)		(2.030.816,39)	
gegenüber sonstigen Kreditgebern	3.179.871,70	140.543,27	3.039.328,43
(Vorjahr)		(165.210,52)	
Erhaltene Anzahlungen	1.123.840,89	1.123.840,89	
(Vorjahr)		(1.039.237,93)	
aus Vermietung	95.352,49	95.352,49	
(Vorjahr)		(58.617,52)	
aus Lieferungen und Leistungen	652.878,66	652.878,66	
(Vorjahr)		(71.367,34)	
Sonstige Verbindlichkeiten	1.692,43	1.692,43	
(Vorjahr)		(2.670,00)	
Summe	62.653.221,32	3.376.109,22	59.277.112,10

Der Gesamtbetrag der Verbindlichkeiten mit einer Laufzeit über 5 Jahre beträgt 54.544.657,74 €.

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

ANHANG

zum 31. Dezember 2020

Wohnungsbaugenossenschaft "Am Ostseeplatz" eG

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:

	2020	2019
	Mitarbeiter	Mitarbeiter
Kaufmännische Angestellte	7,0	5,75
Auszubildende	0,0	0,0
Hauswarte	3,5	4,0
Reinigungskräfte (davon 0 Teilzeit, 2 Minijob)	<u>2,0</u>	<u>2,25</u>
	<u>12,5</u>	<u>12,0</u>

Mitgliederbewegung

Stand am 1. Januar 2020	876
Zugänge	108
Abgänge	23
Stand am 31. Dezember 2020	961

Die Mitglieder waren Ende 2020 mit 5.903 Anteilen zu je 520,00 € an der Genossenschaft beteiligt.

Das tatsächlich eingezahlte Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder beträgt insgesamt 2.870.602,00 €. Im Vergleich zum Vorjahr hat sich das Geschäftsguthaben um den Betrag von 1.423.022,00 € erhöht.

ANHANG

zum 31. Dezember 2020

Wohnungsbaugenossenschaft "Am Ostseeplatz" eG

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

Vorstand

Familienname Vorname

Schmitz Richard

Degenhardt Till

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

Aufsichtsrat

Familienname Vorname Beruf Funktion

Kalepky Jutta Architektin Vorsitz

Voigt Wolfgang Angestellter i.R.

Bartholome Burkhard Arzt

Deinert Frank Tischler

Fiebig Doris verstorben, bis 02/2021

Fünfroeken Bea Elektrikerin

Geister Thomas Architekt

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

ANHANG

zum 31. Dezember 2020

WBG "Am Ostseeplatz" eG**ERGEBNISVERWENDUNG**

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

Einstellung in die gesetzliche Rücklage	259.245,00 €
Vortrag auf neue Rechnung	2.333.200,31 €.

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

Zuständiger Prüfungsverband

Prüfungsverband der kleinen und mittelständischen Genossenschaften e.V. ,
Franz-Mehring-Platz 1, 10243 Berlin

UNTERZEICHNUNG DES JAHRESABSCHLUSSES 2020

Berlin, 25.05.2021

(Ort)

(Datum)



(Unterschrift)