

BILANZ

zum 31. Dezember 2021

Wohnungsbaugenossenschaft "Am Ostseeplatz" eG

	31.12.2021 in EUR	31.12.2020 in EUR
AKTIVA		
A. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	2,00	2,00
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	67.147.544,97	61.418.676,53
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	9.171.360,86	9.171.360,86
3. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	81.757,00	38.468,00
4. Anlagen im Bau	<u>3.081.552,73</u>	<u>1.266.711,15</u>
	79.482.217,56	71.895.216,54
III. Finanzanlagen		
1. Beteiligungen	21.893,29	506,00
2. Geschäftsguthaben bei Genossenschaften	<u>457.000,00</u>	<u>457.000,00</u>
	478.893,29	457.506,00
	79.961.110,85	72.352.724,54
B. Umlaufvermögen		
I. Andere Vorräte		
1. Unfertige Leistungen	1.303.425,00	1.110.046,00
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Vermietung	78.170,70	59.789,00
2. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	650.000,00	0,00
3. sonstige Vermögensgegenstände	<u>169.758,02</u>	<u>47.272,83</u>
	897.928,72	47.272,83
III. Schecks, Kassenbestand, Bundesbank und Postgiroguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten	1.500.700,51	2.319.744,75
	3.702.054,23	3.526.852,58
C. Rechnungsabgrenzung	3.397,56	1.459,29
Summe A K T I V A	83.666.562,64	75.891.036,41

BILANZ

zum 31. Dezember 2021

Wohnungsbaugenossenschaft "Am Ostseeplatz" eG

	31.12.2021 in EUR	31.12.2020 in EUR
PASSIVA		
A. Genosschaftskapital		
I. Geschäftsguthaben	3.518.179,00	2.898.682,00
der mit Ablauf des Geschäftsjahres		
-ausgeschiedenen Mitglieder	21.320,00 (VJ 28.080,00)	
-verbleibenden Mitglieder	3.488.539,00 (VJ 2.870.602,00)	
-aus gekündigten Anteilen	8.320,00 (VJ 0,00)	
Rückständig fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile 29.820,00 (VJ 123.134,00)		
II. Kapitalrücklage	63.456,95	58.856,95
III. Ergebnismrücklage		
1. gesetzliche Rücklage	2.820.436,00	2.562.808,00
2. andere Ergebnismrücklage	<u>16.256,00</u>	<u>16.256,00</u>
	2.836.692,00	2.579.064,00
IV. Bilanzgewinn		
1. Gewinnvortrag	2.333.200,31	2.419.678,95
2. Jahresüberschuss	293.656,31	172.766,36
3. Einstellung in die Ergebnismrücklage	<u>-257.628,00</u>	<u>-259.245,00</u>
	2.369.228,62	2.333.200,31
	8.787.556,57	7.869.803,26
B. Sonderposten		
Baukostenzuschüsse	2.801.549,04	2.848.523,41
C. Rückstellungen		
1. Steuerrückstellungen	37.024,20	90.146,00
2. sonstige Rückstellungen	<u>155.471,63</u>	<u>115.629,62</u>
	192.495,83	205.775,62
D. Verbindlichkeiten		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	65.120.070,80	57.599.585,15
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	3.113.042,97	3.179.871,70
3. erhaltene Anzahlungen	1.190.307,26	1.123.840,89
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	179.128,53	95.352,49
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	67.458,81	652.878,66
6. sonstige Verbindlichkeiten	<u>13.588,41</u>	<u>1.692,43</u>
	69.683.596,78	62.653.221,32
E. Rechnungsabgrenzung	2.201.364,42	2.313.712,80
Summe P A S S I V A	83.666.562,64	75.891.036,41

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

vom 1. Januar 2021 bis 31. Dezember 2021

Wohnungsbaugenossenschaft "Am Ostseeplatz" eG

	2021 in EUR	2020 in EUR
1. Umsatzerlöse		
a) Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	4.637.886,96	3.855.196,48
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen	193.379,00	112.232,00
3. Sonstige betriebliche Erträge	194.231,00	195.658,72
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung	1.431.000,91	1.274.005,26
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	<u>1.406,97</u>	<u>1.429,00</u>
	1.432.407,88	1.275.434,26
5. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	529.784,82	467.264,68
b) Soziale Abgaben	<u>115.890,37</u>	<u>103.511,74</u>
	645.675,19	570.776,42
6. Abschreibungen		
a) Abschreibungen auf Sachanlagen	1.233.706,61	1.000.474,61
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen	129.485,99	161.112,67
8. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	1.075,00	1.075,00
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	1.111.812,94	836.652,45
10. Steuern vom Einkommen und Ertrag	55.344,44	32.481,75
11. Ergebnis nach Steuern	418.138,91	287.230,04
12. sonstige Steuern	124.482,60	114.463,68
Übertrag	293.656,31	172.766,36

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

vom 1. Januar 2021 bis 31. Dezember 2021

Wohnungsbaugenossenschaft "Am Ostseeplatz" eG

	2021 in EUR	2020 in EUR
Übertrag	293.656,31	172.766,36
13. Jahresüberschuss	293.656,31	172.766,36
14. Gewinnvortrag	2.333.200,31	2.419.678,95
15. Einstellung in die gesetzliche Rücklage	257.628,00	259.245,00
16. Bilanzgewinn	2.075.572,31	2.333.200,31

ANHANG

zum 31. Dezember 2021

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 5. Juli 2021.

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 2021

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 1.303.425 € ausgewiesen. Dabei wurde berücksichtigt, dass von den grundsätzlich umlegbaren BK/HK ein Betrag von 17.022 € 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 58.856,95 € auf 63.456,95 €, folglich um 4.600,00 € erhöht.

Unter der Position Sonderposten Baukostenzuschüsse sind noch nicht aufgelöste Tilgungszuschüsse des Landes Berlin für den Bestandserwerb Lychener Straße/Stargarder Straße in Höhe von 924,7 T€, Lynarstraße 921,2 T€ und für die Friedelstraße in Höhe von 952 T€ mit insgesamt 2.797,9 T€ sowie der Sonderposten Umsatzsteuer-Option in Höhe von 3,7 T€ enthalten.

Unter den Steuerrückstellungen sind Rückstellungen für latente Steuern in Höhe von 37.024,20 € (Vorjahr: 38.448,00 €) 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 2.146.017,00 € 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 2021

Wohnungsbaugenossenschaft "Am Ostseeplatz" eG

ERLÄUTERUNGEN ZU EINZELNEN POSTEN DER GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Im Sonderposten Baukostenzuschüsse wurden 46.859 € aufgelöst, die unter den sonstigen betrieblichen Erträgen ausgewiesen werden.

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

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

ANHANG

zum 31. Dezember 2021

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	65.120.070,80	1.424.004,33	63.696.066,47
(Vorjahr)		(1.361.801,48)	
gegenüber sonstigen Kreditgebern	3.113.042,97	123.658,51	2.989.384,46
(Vorjahr)		(140.543,27)	
Erhaltene Anzahlungen	1.190.307,26	1.190.307,26	
(Vorjahr)		(1.123.840,89)	
aus Vermietung	179.128,53	179.128,53	
(Vorjahr)		(95.352,49)	
aus Lieferungen und Leistungen	67.458,81	67.458,81	
(Vorjahr)		(652.878,66)	
Sonstige Verbindlichkeiten	13.588,41	13.588,41	
(Vorjahr)		(1.692,43)	
Summe	69.683.596,78	2.998.145,85	66.685.450,93

Der Gesamtbetrag der Verbindlichkeiten mit einer Laufzeit über 5 Jahre beträgt 62.021.599,84 €.

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

ANHANG

zum 31. Dezember 2021

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:

	2021	2020
	Mitarbeiter	Mitarbeiter
Kaufmännische Angestellte	7,0	7,0
Auszubildende	0,0	0,0
Hauswarte	4,25	3,5
Reinigungskräfte (davon 0 Teilzeit, 2 Minijob)	<u>2,0</u>	<u>2,0</u>
	<u>13,25</u>	<u>12,5</u>

Mitgliederbewegung

Stand am 1. Januar 2021	961
Zugänge	91
Abgänge	22
Stand am 31. Dezember 2021	1.030

Die Mitglieder waren Ende 2021 mit 6.805 Anteilen zu je 520,00 € an der Genossenschaft beteiligt.

Das tatsächlich eingezahlte Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder beträgt insgesamt 3.488.539,00 €. Im Vergleich zum Vorjahr hat sich das Geschäftsguthaben um den Betrag von 617.937,00 € erhöht.

ANHANG

zum 31. Dezember 2021

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

Fünfroeken Bea Elektrikerin

Geister Thomas Architekt

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

ANHANG

zum 31. Dezember 2021

Wohnungsbaugenossenschaft "Am Ostseeplatz" eG**ERGEBNISVERWENDUNG**

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

Einstellung in die gesetzliche Rücklage	257.628,00 €
Vortrag auf neue Rechnung	2.075.572,31 €.

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

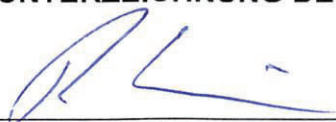
Zuständiger Prüfungsverband

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

UNTERZEICHNUNG DES JAHRESABSCHLUSSES 2021

Berlin, 10.06.2022

(Ort) (Datum)



(Unterschrift)

