

BILANZ

zum 31. Dezember 2022

Wohnungsbaugenossenschaft "Am Ostseeplatz" eG

	31.12.2022 in EUR	31.12.2021 in EUR
AKTIVA		
A. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
1. Software	2,00	2,00
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	65.996.391,84	67.147.544,97
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	9.171.360,86	9.171.360,86
3. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	79.931,00	81.757,00
4. Anlagen im Bau	4.224.518,73	3.078.003,13
5. Geleistete Anzahlungen	8.809,40	3.549,60
	79.481.011,83	79.482.215,56
III. Finanzanlagen		
1. Beteiligungen	21.893,29	21.893,29
2. Geschäftsguthaben bei Genossenschaften	459.000,00	457.000,00
	480.893,29	478.893,29
	79.961.907,12	79.961.110,85
B. Umlaufvermögen		
I. Andere Vorräte		
1. Unfertige Leistungen	1.454.605,00	1.303.425,00
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Vermietung	137.690,80	78.170,70
2. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	757.064,17	650.000,00
3. sonstige Vermögensgegenstände	145.022,84	169.758,02
	1.039.777,81	897.928,72
III. Flüssige Mittel		
1. Schecks, Kassenbestand, Bundesbank und Postgiroguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten	16.038.268,91	1.500.700,51
	18.532.651,72	3.702.054,23
Übertrag	98.494.558,84	83.663.165,08

BILANZ

zum 31. Dezember 2022

Wohnungsbaugenossenschaft "Am Ostseeplatz" eG

	31.12.2022 in EUR	31.12.2021 in EUR
Übertrag	98.494.558,84	83.663.165,08
C. Rechnungsabgrenzung	363.983,27	3.397,56
Summe A K T I V A	<u>98.858.542,11</u>	<u>83.666.562,64</u>

BILANZ

zum 31. Dezember 2022

Wohnungsbaugenossenschaft "Am Ostseeplatz" eG

31.12.2022 in EUR 31.12.2021 in EUR

PASSIVA**A. Eigenkapital****I. Geschäftsguthaben** 3.585.720,00 3.518.179,00

der mit Ablauf des Geschäftsjahres		
-ausgeschiedenen Mitglieder	27.040,00 (VJ 21.320,00)	
-verbleibenden Mitglieder	3.546.720,00 (VJ 3.488.539,00)	
-aus gekündigten Anteilen	11.960,00 (VJ 8.320,00)	

Rückständig fällige Einzahlungen
auf Geschäftsanteile 128.220,00
(VJ 28.820,00)

II. Kapitalrücklage 65.006,95 63.456,95**III. Ergebnisrücklagen**

1. Gesetzliche Rücklagen	3.051.054,00		2.820.436,00
2. Andere Ergebnisrücklagen	16.256,00		16.256,00
		3.067.310,00	2.836.692,00

IV. Bilanzgewinn

1. Gewinnvortrag	2.369.228,62		2.333.200,31
2. Jahresfehlbetrag/ Jahresüberschuss	-108.559,78		293.656,31
3. Einstellung in die Ergebnisrücklage	-230.618,00		-257.628,00
		2.030.050,84	2.369.228,62
		8.748.087,79	8.787.556,57

B. Sonderposten**Baukostenzuschüsse** 2.754.604,67 2.801.549,04**C. Rückstellungen**

1. Steuerrückstellungen	35.600,40		37.024,20
2. Sonstige Rückstellungen	150.205,82		155.471,63
		185.806,22	192.495,83

D. Verbindlichkeiten

1. Anleihen	16.000.000,00		0,00
2. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	65.452.355,03		65.120.070,80
3. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.850.417,28		3.113.042,97
4. Erhaltene Anzahlungen	1.331.416,73		1.190.307,26
5. Verbindlichkeiten aus Vermietung	196.056,58		179.128,53
6. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	67.788,81		67.458,81
7. sonstige Verbindlichkeiten	190.605,94		13.588,41
		85.088.640,37	69.683.596,78

E. Rechnungsabgrenzung

2.081.403,06 2.201.364,42

Summe P A S S I V A**98.858.542,11 83.666.562,64**

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

vom 1. Januar 2022 bis 31. Dezember 2022

Wohnungsbaugenossenschaft "Am Ostseeplatz" eG

	2022 in EUR	2021 in EUR
1. Umsatzerlöse		
a) Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	4.873.623,65	4.637.886,96
2. Bestandsveränderungen bei unfertigen Leistungen		
a) Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen	151.180,00	193.379,00
3. Sonstige betriebliche Erträge		
a) sonstige betriebliche Erträge	210.826,37	194.231,00
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung	1.514.587,76	1.431.000,91
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	<u>36.502,71</u>	1.406,97
5. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	557.592,80	529.784,82
b) Soziale Abgaben	<u>123.009,76</u>	115.890,37
6. Abschreibungen		
a) Abschreibungen auf Sachanlagen	1.253.944,30	1.233.706,61
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen	603.938,35	129.485,99
8. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	1.075,00	1.075,00
9. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	57.131,17	0,00
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	1.203.899,59	1.111.812,94
11. Steuern vom Einkommen und Ertrag	-21.545,38	55.344,44
12. Ergebnis nach Steuern	21.906,30	418.138,91
Übertrag	21.906,30	418.138,91

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

vom 1. Januar 2022 bis 31. Dezember 2022

Wohnungsbaugenossenschaft "Am Ostseeplatz" eG

	2022 in EUR	2021 in EUR
Übertrag	21.906,30	418.138,91
13. sonstige Steuern	130.466,08	124.482,60
14. Jahresfehlbetrag/ Jahresüberschuss	-108.559,78	293.656,31
15. Gewinnvortrag aus Vorjahr	2.369.228,62	2.333.200,31
16. Einstellungen in Gewinnrücklagen		
a) in die gesetzliche Rücklage	230.618,00	257.628,00
Bilanzgewinn	<u>2.030.050,84</u>	<u>2.369.228,62</u>

ANHANG

für das Geschäftsjahr 2022

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 und als Abgang gezeigt.

Die Finanzanlagen des Anlagevermögens werden zu Anschaffungskosten 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

für das Geschäftsjahr 2022

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 1.454.605 € ausgewiesen. Dabei wurde berücksichtigt, dass von den grundsätzlich umlegbaren BK/HK ein Betrag von 15.472 € aufgrund von Leerständen sowie vereinbarter Bruttokaltmieten tatsächlich nicht abgerechnet werden kann.

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

Unter der Position Aktive Rechnungsabgrenzung wird ein vorausgeleistetes Entgelt an die Umweltbank in Höhe von verbleibend 360.000 € ausgewiesen, dabei handelt es sich um Kosten für die Leistungen, die während der Platzierungsphase der Anleihe angefallen sind. Der Betrag wird 2023 vollständig aufgelöst.

Die Kapitalrücklage hat sich von 63.456,95 € auf 65.006,95 €, folglich um 1.550,00 € erhöht.

Unter der Position Sonderposten Baukostenzuschüsse sind noch nicht aufgelöste Tilgungszuschüsse des Landes Berlin für den Bestandserwerb Lychener Straße/Stargarder Straße in Höhe von 901,6 T€, Lynarstraße 910,6 T€ und für die Friedelstraße in Höhe von 938,8 T€ mit insgesamt 2.751,0 T€ sowie der Sonderposten Umsatzsteuer-Option in Höhe von 3,6 T€ enthalten.

Unter den Steuerrückstellungen sind Rückstellungen für latente Steuern in Höhe von 35.600,40 € (Vorjahr: 37.024,20 €) ausgewiesen.

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

ANHANG

für das Geschäftsjahr 2022

Wohnungsbaugenossenschaft "Am Ostseeplatz" eG

Der Verbindlichkeitspiegel wird nachfolgend gesondert dargestellt.

Unter der Position Anleihen wird eine Anleihe ausgewiesen, die in Zusammenarbeit mit der Umweltbank in Höhe von 16,0 Mio € platziert wurde. Die damit in Zusammenhang stehenden Verbindlichkeiten betragen insgesamt 16,15 Mio €.

In den passiven Rechnungsabgrenzungsposten ist ein Betrag von 2.019.781,00 € für einen erhaltenen Zuschuss der IBB wegen der eingegangenen Verpflichtung zu einer Mietpreisbindung von 20 Jahren enthalten, der entsprechend der Bindungszeit planmäßig aufgelöst wird.

**ERLÄUTERUNGEN ZU EINZELNEN POSTEN DER GEWINN- UND
VERLUSTRECHNUNG**

Im Sonderposten Baukostenzuschüsse wurden 46.829 € 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.

In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind Kosten für die Finanzierung der Anleihe bei der Umweltbank in Höhe von 120.000 € enthalten. Die für 2022 entstandenen Kosten für die Anleihe in Höhe von 295.868,09 € beinhalten die Kosten für die Prospekterstellung und die Beratung durch die Umweltbank.

ANHANG

für das Geschäftsjahr 2022

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 €
aus Anleihen	16.000.000,00	0,00	16.000.000,00
(Vorjahr)		(0,00)	(0,00)
gegenüber Kreditinstituten	65.452.355,03	1.323.049,21	64.129.305,82
(Vorjahr)		(1.424.004,33)	(63.696.086,47)
gegenüber sonstigen Kreditgebern	1.850.417,28	100.198,45	1.750.218,83
(Vorjahr)		(123.658,51)	(2.989.384,46)
Erhaltene Anzahlungen	1.331.416,73	1.331.416,73	
(Vorjahr)		(1.190.307,26)	
aus Vermietung	196.056,58	196.056,58	
(Vorjahr)		(179.128,53)	
aus Lieferungen und Leistungen	67.788,81	67.788,81	
(Vorjahr)		(67.458,81)	
Sonstige Verbindlichkeiten	190.605,94	190.605,94	
(Vorjahr)		(13.588,41)	
Summe	85.088.640,37	3.209.115,72	81.879.524,65

Der Gesamtbetrag der Verbindlichkeiten mit einer Laufzeit über 5 Jahre beträgt 77.117.948,97 €.

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

ANHANG

für das Geschäftsjahr 2022

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:

	2022	2021
	Mitarbeiter	Mitarbeiter
Kaufmännische Angestellte	6,0	7,0
Auszubildende	0,0	0,0
Hauswarte	5,0	4,25
Reinigungskräfte (davon 0 Teilzeit, 2 Minijob)	<u>2,0</u>	<u>2,0</u>
	<u>13,0</u>	<u>13,25</u>

Mitgliederbewegung

Stand am 31. Dezember 2021 1.030

Zugänge 40

Abgänge 23

Stand am 31. Dezember 2022 1.047

Die Mitglieder waren Ende 2022 mit 7.071 Anteilen zu je 520,00 € an der Genossenschaft beteiligt.

Das tatsächlich eingezahlte Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder beträgt insgesamt 3.546.720,00 €. Im Vergleich zum Vorjahr hat sich das Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder um den Betrag von 58.181,00 € erhöht.

ANHANG

für das Geschäftsjahr 2022

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

Roosen-Runge Joscha Bankkaufmann Stellvertreter (ab 22.9.2022)

Weber Daniela Lehrerin Schriftführer (ab 22.9.2022)

Bartholome Burkhard Arzt

Deinert Frank Tischler

Fünfroocken Bea Elektrikerin

Geister Thomas Architekt

Voigt Wolfgang Angestellter i.R. (bis 22.09.2022)

Drescher Angelika Architekt (ab 22.09.2022)

Giannone Diana Vorstand BVV (ab 22.09.2022)

Dündar Serttas Dipl.-Kaufmann (ab 22.09.2022)

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

Anlage 3**ANHANG**

für das Geschäftsjahr 2022

Wohnungsbaugenossenschaft "Am Ostseeplatz" eG**ERGEBNISVERWENDUNG**

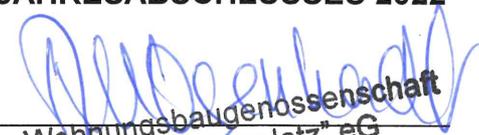
Der Vorstand schlägt der Mitgliederversammlung vor, das Ergebnis auf neue Rechnung vorzutragen.

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 2022

Berlin,	16.06.2023		
(Ort)	(Datum)	(Unterschrift)	Wohnungsbaugenossenschaft "Am Ostseeplatz" eG Adalbertstr. 82 · 10997 Berlin Tel.: 030 - 235 91 12