

Diana Neidel  
Steuerberaterin  
Birkenweg 15  
14641 Nauen

weitere Beratungsstelle

Bernauer Str. 17a  
16341 Panketal

## **JAHRESABSCHLUSS**

zum 31.12.2015

### **Wohnungsgenossenschaft in Berlin eG Erwerb und Betreuung von Bauten**

Sebastianstr. 21

10179 Berlin

Finanzamt: Berlin für Körperschaften III

Steuernummer: 29/529/01038

**Inhaltsverzeichnis**

<b>Bescheinigung</b>	<b>3</b>
<b>Bilanz</b>	<b>4</b>
<b>Gewinn- und Verlustrechnung</b>	<b>7</b>
<b>Anhang</b>	<b>9</b>
<b>Restwertverzeichnis</b>	<b>12</b>
<b>Kontennachweis Bilanz / GuV</b>	<b>16</b>
<b>Debitorenaufstellung</b>	<b>25</b>

**Bescheinigung des Steuerberaters über die Erstellung**

Wir haben auftragsgemäß den vorstehenden Jahresabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang der Wohnungsbaugenossenschaft in Berlin eG (WiBeG) für das Geschäftsjahr vom 01.01.2015 bis 31.12.2015 unter Beachtung der deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und der ergänzenden Bestimmungen der Satzung erstellt.

Grundlage für die Erstellung waren die uns vorgelegten Belege, Bücher und Bestandsnachweise, die wir auftragsgemäß nicht geprüft haben, sowie die erteilten Auskünfte.

Die Buchführung sowie die Erstellung des Inventars und des Jahresabschlusses nach den Deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen der Satzung liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft.

Wir haben unseren Auftrag unter Beachtung der Verlautbarung der Bundessteuerberaterkammer zu den Grundsätzen für die Erstellung von Jahresabschlüssen durchgeführt. Dieser umfasst die Entwicklung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung auf der Grundlage der Buchführung und des Inventars sowie der Vorgaben zu den anzuwendenden Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden.

Panketal, den 15.02.2017



## A K T I V A

	Euro	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro
A. Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile			
1. Fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile	1.000,00		1.000,00
B. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
1. entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	<u>98,00</u>	98,00	<u>495,00</u> 495,00
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	1.898.486,63		1.933.587,63
2. geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	<u>36.116,35</u>	1.934.602,98	<u>40.331,60</u> 1.973.919,23
III. Finanzanlagen			
1. Beteiligungen	9.733.051,15		7.757.186,82
2. sonstige Ausleihungen	136.286,18		137.032,16
3. Genossenschaftsanteile	<u>12.400,00</u>	9.881.737,33	<u>8.300,00</u> 7.902.518,98
C. Umlaufvermögen			
I. Vorräte			
1. in Arbeit befindliche Aufträge	<u>0,00</u>	0,00	<u>73.608,77</u> 73.608,77
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			

AKTIVA

	Euro	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	4.095,59		2.744,20
2. sonstige Vermögensgegenstände	<u>47.690,41</u>		<u>142.030,22</u>
		51.786,00	144.774,42
III. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks		196.395,59	227.736,72
		<u>12.065.619,90</u>	<u>10.324.053,12</u>

## P A S S I V A

	Euro	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro
A. Eigenkapital			
I. Geschäftsguthaben			
1. der verbleibenden Mitglieder	6.823.500,00		5.672.500,00
II. Kapitalrücklage	24.500,00		23.000,00
III. Verlustvortrag	46.983,73		17.250,68
IV. Jahresüberschuss (Jahresfehlbetrag)	<u>113,16</u>		<u>29.733,05</u>
		6.801.129,43	<u>5.648.516,27</u>
B. Rückstellungen			
1. sonstige Rückstellungen	<u>16.000,00</u>		<u>113.229,71</u>
		16.000,00	<u>113.229,71</u>
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	5.116.648,88		4.268.552,51
2. erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	0,00		77.681,26
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	75.704,56		32,85
4. sonstige Verbindlichkeiten	<u>48.712,99</u>		<u>210.932,17</u>
		5.241.066,43	<u>4.557.198,79</u>
D. Rechnungsabgrenzungsposten		<u>7.424,04</u>	<u>5.108,35</u>
		<u><u>12.065.619,90</u></u>	<u><u>10.324.053,12</u></u>

	Euro	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro
1. Umsatzerlöse		281.685,96	200.678,77
2. Erhöhung des Bestands an fertigen und unfertigen Erzeugnissen		0,00	4.507,24
3. Gesamtleistung		281.685,96	205.186,01
4. sonstige betriebliche Erträge			
a) Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	26.604,27		0,00
b) sonstige Erträge im Rahmen der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	1.962,79	28.567,06	2.061,01
5. Materialaufwand			
a) Aufwendungen für bezogene Leistungen		108.452,01	83.301,32
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	0,00		600,00
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	0,00	0,00	236,63
7. Abschreibungen			
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		35.498,00	26.726,44
8. sonstige betriebliche Aufwendungen			
a) ordentliche betriebliche Aufwendungen			
aa) Versicherungen, Beiträge und Abgaben	1.545,96		300,00
ab) Reparaturen und Instandhaltungen	2.976,73		2.955,58
ac) verschiedene betriebliche Kosten	21.967,53		15.135,00

	Euro	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro
b) Verluste aus Wertminderungen oder aus dem Abgang von Gegenständen des Umlaufvermögens und Einstellungen in die Wertberichtigung zu Forderungen	0,00		442,93
c) sonstige Aufwendungen im Rahmen der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	<u>5.061,68</u>	31.551,90	6.476,53
9. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		249,00	249,00
10. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		7.615,40	9.801,37
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		<u>139.631,45</u>	<u>110.856,01</u>
12. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		2.984,06	-29.733,05
13. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		388,40	0,00
14. sonstige Steuern		2.482,50	0,00
15. Jahresüberschuss (Jahresfehlbetrag)		<u><u>113,16</u></u>	<u><u>29.733,05</u></u>



**ANHANG zum 31. Dezember 2015****1. Grundsätzliches zum Jahresabschluss**

Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr wurde nach den für eingetragene Genossenschaften geltenden Vorschriften des Handelsgesetzbuches für Kaufleute und des Genossenschaftsgesetzes aufgestellt. Ergänzend zu diesen Vorschriften wurden die Regelungen der Satzung der Genossenschaft beachtet.

Bei der Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren nach § 275 Abs. 2 HGB angewendet.

Nach den in § 267 HGB angegebenen Größenklassen ist die Genossenschaft eine kleine Genossenschaft.

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses wurde von den größenabhängigen Erleichterungen der §§ 267, 276, 288 HGB Gebrauch gemacht.

**2. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden**

Die angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden entsprechen den Vorschriften des Handelsgesetzbuches (§§ 238 bis 263 HGB), des Genossenschaftsgesetzes sowie den Bestimmungen der Satzung.

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

Ausleihungen werden grundsätzlich mit dem Nennwert angesetzt. Unverzinsliche oder niedrig verzinsliche Ausleihungen liegen nicht vor.

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände werden grundsätzlich mit dem Nennwert angesetzt. Einzelwertberichtigungen waren nicht vorzunehmen. Auf die Bildung einer Pauschalwertberichtigung auf Forderungen aus Lieferung und Leistung wurde wegen Geringfügigkeit verzichtet. Unverzinsliche Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr bestehen nicht.

Das Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder beträgt insgesamt 6.823.500 €. Im Vergleich zum Vorjahr hat sich das Geschäftsguthaben um 1.151.000,00 € erhöht.

Die Mitglieder sind zum Ende des Geschäftsjahres 2015 mit 13.647 Anteilen zu je 500,00 € an der Genossenschaft beteiligt.

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

Die Rückstellungen wurden in Höhe der voraussichtlichen Inanspruchnahme angesetzt. Sie berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewisse Verbindlichkeiten.

Die Verbindlichkeiten sind mit dem Rückzahlungsbetrag ausgewiesen.

### 3. Informationen zur Bilanz

Die Zusammensetzung der in der Bilanz zusammengefassten Positionen des Anlagevermögens ergibt sich aus dem in der Anlage beigefügten Anlagenspiegel.

Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit von über 5 Jahren bestehen in Höhe von 5.116.648,88 €.

Die Verbindlichkeiten sind durch Pfandrechte oder ähnliche Rechte gesichert.

Unter der Position Beteiligungen mit 9.733.051,15 € ist auch die Beteiligung an der Pappelallee 27 GbR mit 741.208,89 € erfasst. Die GbR ist mit 23.725,00 € (94,9%) am Stammkapital der FIRSTO Liegenschaft GmbH beteiligt. Diese Beteiligung hat die GbR für 766.880,23 € erworben. Die GmbH ist Eigentümerin des Grundstücks Pappelallee 27.

Des weiteren enthält der Posten Beteiligungen die WibeG Immobilienverwaltung UG Berlin (100% Eigenkapital p. 31.12.2015 in Höhe von 2.482,44 €, gez. Kapital 100,00 €) Bezüglich der anderen GbR-Beteiligungen verweisen wir auf den Anlagenspiegel.

Bei den sonstigen Ausleihungen (Darlehen) in Höhe von 136.286,18 € handelt es sich um ungesicherte Darlehen.

Die Auflösung der Rückstellung in Höhe von 26.604,27 € setzt sich aus folgenden Beträgen zusammen, Auflösung der BEK SEB 18,19,20 und die Schönholzer Str. in Höhe von 19.900,61 €, sowie die Auflösung der Rückstellung für den Jahresabschluss in Höhe von 6.703,66 €.

Forderungen und Verbindlichkeiten gegenüber Vorständen und Aufsichtsräten bestanden in geringem Umfang.

**4. Sonstige Angaben**Geschäftsführung

Die Geschäfte der Genossenschaft wurden von den Vorstandsmitgliedern ehrenamtlich geführt.

Mitgliederbewegung

Stand am 01. Januar 2015 111

Zugänge 9

Stand am 31. Dezember 2015 120

Vorstand

<u>Familienname</u>	<u>Vorname</u>	<u>ausgeübter Beruf</u>
Müller	Marita	Dozentin
Zühlke	Uwe	Berufsschullehrer
Blyos	Jonas	Student
Beyer	Irene	Dipl. Politologin

Aufsichtsrat

<u>Familienname</u>	<u>Vorname</u>	<u>ausgeübter Beruf</u>
Schüler	Maria	ehem. Rundfunkredakteurin
Determann	Heide	Alt-Amerikanistin
Wojak	Monika	Dipl. Politologin
Kuhr	Jürgen	Dipl. Ing. Landschaftsplanung

Vorsitzende des Aufsichtsrats ist Frau Maria Schüler.

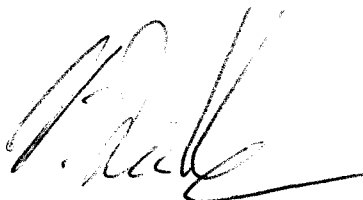
Zuständiger Prüfungsverband

Prüfungsverband der kleinen und mittelständischen Genossenschaften e.V.

Boxhagener Str. 76-78, 10245 Berlin

Datum 10.03.2017

Unterschriften



J. G. Müller