

# **B E R I C H T**

über die Erstellung des Jahresabschlusses

zum

31. Dezember 2017

der Firma

**Wohnungsbaugenossenschaft**

**“Bremer Höhe“ e.G.**

Berlin

erstellt durch:

Dipl.-Kfm. Roland Schubert, Steuerberater, Berlin

## Inhaltsverzeichnis

|                                                                                                                               | <u>Seite</u> |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|
| I. Auftrag und Auftragsdurchführung                                                                                           | 3            |
| II. Rechtliche Verhältnisse                                                                                                   | 4            |
| III. Buchführung, Belegwesen und Jahresabschluss                                                                              | 5            |
| IV. Erläuterungen zu den einzelnen Posten der Bilanz<br>zum 31. Dezember 2017                                                 | 6            |
| A K T I V A                                                                                                                   | 6            |
| P A S S I V A                                                                                                                 | 16           |
| V. Erläuterungen zu den einzelnen Posten der Gewinn- und Verlustrechnung<br>für die Zeit vom 01. Januar bis 31. Dezember 2017 | 22           |
| VI. Bemerkungen zum Anhang für das Geschäftsjahr 2017                                                                         | 29           |
| VII. Anlagen                                                                                                                  | 30           |
| VIII. Allgemeine Auftragsbedingungen für Steuerberater                                                                        | 32           |

## I. Auftrag und Auftragsdurchführung

Im Auftrag der Geschäftsleitung der

### Wohnungsbaugenossenschaft "Bremer Höhe" e.G.

( im folgenden kurz „Genossenschaft“ genannt ) habe ich den

### Jahresabschluss zum 31. Dezember 2017

der Gesellschaft erstellt.

Die Erstellung wurde von mir mit Unterbrechungen im Monat Februar 2018 in den Geschäftsräumen der Gesellschaft sowie in meiner Kanzlei durchgeführt.

Eine Prüfung der Bewertung von Vorräten und angefangenen Arbeiten sowie der Werthaltigkeit der ausgewiesenen Sachanlagen erfolgte nicht.

Die als Anlage beigefügten allgemeinen Auftragsbedingungen für Steuerberater, Steuerbevollmächtigte und Steuerberatungsgesellschaften sind Gegenstand der vertraglichen Vereinbarung zwischen der Wohnungsbaugenossenschaft "Bremer Höhe" e.G. und Dipl.-Kfm. / Finanzwirt (grad.) Roland Schubert, Steuerberater.

Berlin, den 28. Februar 2018

Dipl.-Kfm. / Finanzwirt (grad.)  
Roland Schubert  
Steuerberater

## II. Rechtliche Verhältnisse

Die Genossenschaft wurde durch Beschluss der Mitgliederversammlung am 27. Januar 2000 gegründet. Die Satzung wurde von 51 Gründungsmitgliedern beschlossen, die Eintragung erfolgte am 18. April 2000 unter der Nr. 569 Nz in das Genossenschaftsregister des Amtsgerichts Charlottenburg von Berlin, nachdem der zuständige Prüfungsverband der kleinen und mittelständischen Genossenschaften e.V. am 3. April 2000 die Gründungsprüfung abgeschlossen und die ordnungsgemäßen Gründungshandlungen festgestellt hatte.

Zweck der Genossenschaft ist die Förderung und Betreuung der Mitglieder vorrangig durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung. Zu diesem Zweck hat die Genossenschaft einen umfangreichen Wohnungsbestand in Berlin Prenzlauer Berg erworben. Dieser Wohnungsbestand ist instand gesetzt, umfassend modernisiert und anschließend vorwiegend an Genossenschaftsmitglieder vermietet worden. Mitglieder der Genossenschaft müssen mindestens zwei Geschäftsanteile von je Euro 511,29 zeichnen, Genossenschaftsmitglieder, denen eine Wohnung überlassen wird, haben mindestens zehn Anteile zu jeweils Euro 511,29 zu übernehmen.

Sitz der Genossenschaft ist Berlin. Die Geschäftsräume befinden sich in 10437 Berlin, Schönhauser Allee 59.

Das Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

Die Genossenschaft ist auf unbestimmte Zeit geschlossen. Eine besondere Kündigungsvereinbarung enthält die Satzung nicht.

Der Vorstand besteht aus drei Mitgliedern. Zur Vertretung sind zwei Vorstandsmitglieder gemeinsam oder ein Vorstandsmitglied zusammen mit einem Prokuristen berechtigt. Im Geschäftsjahr 2017 waren Mitglieder des Vorstandes:

Herr Ulf Heitmann  
Frau Dr. Barbara König  
Herr Joachim Frank

### **III. Buchführung, Belegwesen und Jahresabschluss**

Die Finanzbuchhaltung der Genossenschaft und die integrierte Kostenrechnung wurden im Berichtsjahr über ein Buchhaltungssystem gefertigt. Dieses Buchhaltungsprogramm basiert auf einem Hausverwaltungsprogramm und erweitert die dort benötigten Funktionen um die aus steuerrechtlichen und handelsrechtlichen Vorschriften notwendigen Erweiterungen zur Erfassung aller Geschäftsvorfälle und der Fertigung der laufenden Buchhaltung sowie der Erstellung von unterjährigen betriebswirtschaftlichen Auswertungen. Ein Testat über die Ordnungsmäßigkeit der Software mit Datum vom 30. März 2017 liegt vor, die Ergebnisse der Stichproben haben keine Hinweise auf Fehler erbracht. Die Bestandskontrolle zeigt ebenfalls keine Hinweise auf Unregelmäßigkeiten. Die Belegerfassung erfolgt durch Angestellte der Genossenschaft.

Die Belege werden ordnungsgemäß getrennt nach Kassen-, Bank- und sonstigen Belegen sowie nach Eingangs- und Ausgangsrechnungen aufbewahrt.

Die Verteilung der Aufwendungen und Erträge auf die einzelnen Kostenstellen habe ich nicht geprüft.

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2017, bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang, wurde nach den Rechnungslegungs-Vorschriften des Handelsgesetzbuches und des Genossenschaftsgesetzes aufgestellt. Da die Gesellschaft gemäß § 267 Abs. 1 HGB zu den kleinen Kapitalgesellschaften rechnet, wurden die hierfür geltenden Vereinfachungsregelungen angewandt. Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde unverändert das Gesamtkostenverfahren gewählt.

**IV. Erläuterungen zu den einzelnen Posten  
der Bilanz zum 31. Dezember 2017**

Die Erläuterungen beziehen sich auf die Bilanz zum 31. Dezember 2017.

**AKTIVA**

|                                 |      |               |
|---------------------------------|------|---------------|
| <b><u>A. Anlagevermögen</u></b> | Euro | 42.856.008,29 |
|                                 | Euro | 43.751.387,68 |

Die Zusammensetzung und Entwicklung hinsichtlich der Anschaffungs- und Herstellungskosten, der kumulierten Abschreibungen sowie der Buchwerte ergibt sich detailliert aus dem diesem Bericht beige-fügten Anlagespiegel.

I. Immaterielle Vermögensgegenstände

|                    |      |        |
|--------------------|------|--------|
| 1. <u>Software</u> | Euro | 419,00 |
|                    | Euro | 776,00 |

Entwicklung:

|                            | Anschaffungs- und<br>Herstellungskosten | kumulierte<br>Abschreibungen | Buchwerte<br>Euro |
|----------------------------|-----------------------------------------|------------------------------|-------------------|
| Stand am 01. Januar 2017   | 15.876,17                               | 15.100,17                    | 776,00            |
| Zugänge                    | 0,00                                    | 357,00                       | ./ 357,00         |
|                            | 15.876,17                               | 15.457,17                    | 419,00            |
| Abgänge                    | 0,00                                    | 0,00                         | 0,00              |
| Stand am 31. Dezember 2017 | 15.876,17                               | 15.457,17                    | 419,00            |

## II. Sachanlagen

### 1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten

Euro 38.157.525,92

Euro 38.361.429,46

Entwicklung:

|                            | <u>Anschaffungs- und<br/>Herstellungskosten</u> | <u>kumulierte<br/>Abschreibungen</u> | <u>Buchwerte<br/>Euro</u> |
|----------------------------|-------------------------------------------------|--------------------------------------|---------------------------|
| Stand am 01. Januar 2017   | 52.562.184,33                                   | 14.200.754,87                        | 38.361.429,46             |
| Zugänge/Umbuchungen        | <u>927.304,77</u>                               | <u>1.131.208,31</u>                  | <u>./. 203.903,54</u>     |
|                            | 53.489.489,10                                   | 15.331.963,18                        | 38.157.525,92             |
| Abgänge/Umbuchungen        | <u>0,00</u>                                     | <u>0,00</u>                          | <u>0,00</u>               |
| Stand am 31. Dezember 2017 | <u>53.489.489,10</u>                            | <u>15.331.963,18</u>                 | <u>38.157.525,92</u>      |

### 2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte andere Bauten

Euro 4.342.714,17

Euro 4.427.201,60

Entwicklung:

|                            | <u>Anschaffungs- und<br/>Herstellungskosten</u> | <u>kumulierte<br/>Abschreibungen</u> | <u>Buchwerte<br/>Euro</u> |
|----------------------------|-------------------------------------------------|--------------------------------------|---------------------------|
| Stand am 01. Januar 2017   | 4.610.490,40                                    | 183.288,80                           | 4.427.201,60              |
| Zugänge/Umbuchungen        | <u>0,00</u>                                     | <u>84.487,43</u>                     | <u>./. 84.487,43</u>      |
|                            | 4.610.490,40                                    | 267.776,23                           | 4.342.714,17              |
| Abgänge                    | <u>0,00</u>                                     | <u>0,00</u>                          | <u>0,00</u>               |
| Stand am 31. Dezember 2017 | <u>4.610.490,40</u>                             | <u>267.776,23</u>                    | <u>4.342.714,17</u>       |

3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte  
ohne Wohnbauten

Euro 281.534,24  
Euro 281.534,24

Entwicklung:

|                            | <u>Anschaffungs- und<br/>Herstellungskosten</u> | <u>kumulierte<br/>Abschreibungen</u> | <u>Buchwerte<br/>Euro</u> |
|----------------------------|-------------------------------------------------|--------------------------------------|---------------------------|
| Stand am 01. Januar 2017   | 281.534,24                                      | 0,00                                 | 281.534,24                |
| Zugänge                    | 0,00                                            | 0,00                                 | 0,00                      |
|                            | <u>281.534,24</u>                               | <u>0,00</u>                          | <u>281.534,24</u>         |
| Abgänge                    | 0,00                                            | 0,00                                 | 0,00                      |
| Stand am 31. Dezember 2017 | <u>281.534,24</u>                               | <u>0,00</u>                          | <u>281.534,24</u>         |

4. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung

Euro 49.420,89  
Euro 72.105,36

EDV-Technik

Euro 1,00  
Euro 1,00

Entwicklung:

|                            | <u>Anschaffungs- und<br/>Herstellungskosten</u> | <u>kumulierte<br/>Abschreibungen</u> | <u>Buchwerte<br/>Euro</u> |
|----------------------------|-------------------------------------------------|--------------------------------------|---------------------------|
| Stand am 01. Januar 2017   | 5.783,05                                        | 5.782,05                             | 1,00                      |
| Zugänge                    | 0,00                                            | 0,00                                 | 0,00                      |
|                            | <u>5.783,05</u>                                 | <u>5.782,05</u>                      | <u>1,00</u>               |
| Abgänge                    | 0,00                                            | 0,00                                 | 0,00                      |
| Stand am 31. Dezember 2017 | <u>5.783,05</u>                                 | <u>5.782,05</u>                      | <u>1,00</u>               |



|                                           |             |               |
|-------------------------------------------|-------------|---------------|
| <u>Betriebs- und Geschäftsausstattung</u> | <u>Euro</u> | <u>813,00</u> |
|                                           | Euro        | 890,00        |

Entwicklung:

|                            | <u>Anschaffungs- und<br/>Herstellungskosten</u> | <u>kumulierte<br/>Abschreibungen</u> | <u>Buchwerte<br/>Euro</u> |
|----------------------------|-------------------------------------------------|--------------------------------------|---------------------------|
| Stand am 01. Januar 2017   | 12.820,12                                       | 11.930,12                            | 890,00                    |
| Zugänge                    | 0,00                                            | 77,00                                | ./ 77,00                  |
|                            | <u>12.820,12</u>                                | <u>12.007,12</u>                     | <u>813,00</u>             |
| Abgänge                    | 0,00                                            | 0,00                                 | 0,00                      |
| Stand am 31. Dezember 2017 | <u>12.820,12</u>                                | <u>12.007,12</u>                     | <u>813,00</u>             |

|            |             |                  |
|------------|-------------|------------------|
| <u>GWG</u> | <u>Euro</u> | <u>48.606,89</u> |
|            | Euro        | 71.214,36        |

Entwicklung:

|                            | <u>Anschaffungs- und<br/>Herstellungskosten</u> | <u>kumulierte<br/>Abschreibungen</u> | <u>Buchwerte<br/>Euro</u> |
|----------------------------|-------------------------------------------------|--------------------------------------|---------------------------|
| Stand am 01. Januar 2017   | 140.928,61                                      | 69.714,25                            | 71.214,36                 |
| Zugänge                    | 3.915,26                                        | 26.522,73                            | ./ 22.607,47              |
|                            | <u>144.843,87</u>                               | <u>96.236,98</u>                     | <u>48.606,89</u>          |
| Abgänge                    | 0,00                                            | 0,00                                 | 0,00                      |
| Stand am 31. Dezember 2017 | <u>144.843,87</u>                               | <u>96.236,98</u>                     | <u>48.606,89</u>          |

5. Anlagen im Bau

|      |                  |
|------|------------------|
| Euro | <u>10.013,29</u> |
| Euro | 594.391,02       |

Der hier ausgewiesene Betrag bezieht sich auf begonnene, in 2017 noch nicht abgeschlossene Modernisierungsarbeiten am Gemeinschaftshaus in Hobrechtsfelde.

6. geleistete Anzahlungen

|      |               |
|------|---------------|
| Euro | <u>430,78</u> |
| Euro | 0,00          |

Der hier ausgewiesene Betrag bezieht sich auf gezahlte Notarkosten für ein in 2018 zu erwerbendes Grundstück in Hobrechtsfelde.

### III. Finanzanlagen

|                                |             |                  |
|--------------------------------|-------------|------------------|
| 1. <u>andere Finanzanlagen</u> | <u>Euro</u> | <u>13.950,00</u> |
|                                | Euro        | 13.950,00        |

Die anderen Finanzanlagen ergeben sich aus dem Erwerb von 80 Genossenschaftsanteilen der GLS Gemeinschaftsbank e.G. zu je Euro 100,00 im Geschäftsjahr 2003. Weiterhin wurden in 2005 Genossenschaftsanteile der Berliner Volksbank e.G. für 5.200,00 Euro erworben. Darüber hinaus besteht eine Beteiligung an der GVV Gesellschaft für Versicherungsvermittlung und Vermögensbildung mbH in Höhe von Euro 750,00. Die Bewertung erfolgt mit den Anschaffungskosten.

Die einzelnen Gegenstände werden in einer Anlagenkartei geführt, die alle wesentlichen Daten wie Anschaffungskosten und -zeitpunkt, Nutzungsdauer, Abschreibungen etc. enthält.

Die Zugänge sind grundsätzlich mit den Anschaffungs- oder Herstellungskosten aktiviert worden.

Die Normalabschreibungen wurden linear entsprechend der jeweiligen betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer bemessen. Sie bewegen sich im Rahmen der steuerlich zulässigen Abschreibungssätze. Dabei wurden die Abschreibungen ohne Anwendung der steuerlichen Vereinfachungsregelungen ermittelt.

Geringwertige Wirtschaftsgüter werden gemäß § 8 Abs. 1 KStG in Verbindung mit § 6 Abs. 2 a EStG im Zugangsjahr und den folgenden vier Jahren in Höhe von 20% der Anschaffungskosten abgeschrieben.

|                                 |             |                     |
|---------------------------------|-------------|---------------------|
| <b>B. <u>Umlaufvermögen</u></b> | <u>Euro</u> | <u>3.261.520,61</u> |
|                                 | Euro        | 2.824.316,27        |
| <br>                            |             |                     |
| I. <u>Unfertige Leistungen</u>  | <u>Euro</u> | <u>1.296.399,31</u> |
|                                 | Euro        | 1.289.385,71        |
| <br>                            |             |                     |
| 1. <u>Betriebskosten</u>        | <u>Euro</u> | <u>1.296.399,31</u> |
|                                 | Euro        | 1.289.385,71        |

Es handelt sich hierbei um die noch nicht abgerechneten Betriebskosten für das abgelaufene Geschäftsjahr.

|                                                                             |             |                  |
|-----------------------------------------------------------------------------|-------------|------------------|
| II. <u>Forderungen aus Vermietung<br/>und sonstige Vermögensgegenstände</u> | <u>Euro</u> | <u>57.316,21</u> |
|                                                                             | Euro        | 55.592,88        |
| <br>                                                                        |             |                  |
| 1. <u>Forderungen aus Vermietung</u>                                        | <u>Euro</u> | <u>35.647,18</u> |
|                                                                             | Euro        | 18.249,06        |

Die Forderungen setzen sich aus einer Vielzahl einzelner Positionen zusammen, da die Sollstellungen automatisch aus der Hausverwaltungsabrechnung übernommen werden, erfolgt eine laufende Aktualisierung der Mietrückstände. Es finden regelmäßige Mahnläufe statt.

Die Forderungen sind durch eine Saldenliste nachgewiesen, deren saldierte Endsummen mit dem Sachkonto und deren Einzelbeträge mit den Salden der Kontokorrentkonten übereinstimmen.

|                                         |      |                  |
|-----------------------------------------|------|------------------|
| 2. <u>Sonstige Vermögensgegenstände</u> | Euro | <u>21.669,03</u> |
|                                         | Euro | 37.343,82        |

Die Forderung setzte sich wie folgt zusammen:

|                              | <u>31.12.2017</u> | <u>31.12.2016</u> |
|------------------------------|-------------------|-------------------|
|                              | Euro              | Euro              |
| Debitorische Kreditoren      | 9.781,25          | 15.893,34         |
| Sonstige Forderungen         | 0,00              | 0,00              |
| Forderungen FA (KapSt, SolZ) | 0,00              | 0,00              |
| Forderungen Gewerbesteuer    | 1.836,00          | 1.853,00          |
| Forderungen IBB (Wohngeld)   | 841,24            | 1.897,29          |
| Forderungen Versicherung     | 4.545,20          | 13.534,85         |
| Geleistete Kautionen         | 4.165,34          | 4.165,34          |
| Forderungen Personal         | 500,00            | 0,00              |
|                              | <u>21.669,03</u>  | <u>37.343,82</u>  |

|                             |      |                     |
|-----------------------------|------|---------------------|
| III. <u>Flüssige Mittel</u> | Euro | <u>1.907.805,09</u> |
|                             | Euro | 1.479.337,68        |

Zusammensetzung:

|                                        | <u>31.12.2017</u>   | <u>31.12.2016</u>   |
|----------------------------------------|---------------------|---------------------|
|                                        | Euro                | Euro                |
| a) Portoguthaben                       | 539,37              | 359,45              |
| b) Kassenbestand                       | 1.060,21            | 1.169,03            |
| c) Guthaben gegenüber Kreditinstituten | 1.906.205,51        | 1.477.809,20        |
|                                        | <u>1.907.805,09</u> | <u>1.479.337,68</u> |

Der Kassenbestand ergibt sich aus dem geführten Protokoll.

zu c) Guthaben gegenüber Kreditinstituten

Zusammensetzung:

|                                                         | <u>31.12.2017</u><br>Euro | <u>31.12.2016</u><br>Euro |
|---------------------------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Deutsche Kreditbank<br>Girokonto Nr. 1539485            | 1.652.617,23              | 1.051.373,65              |
| Berliner Volksbank<br>Girokonto Nr. 8522306003          | 39.561,32                 | 31.250,76                 |
| Umweltbank<br>Girokonto Nr. 807931                      | 214.026,96                | 214.025,08                |
| Deutsche Kreditbank<br>Bausonderkonto Nr. 10 20 17 7125 | 0,00                      | 181.159,71                |
|                                                         | <u>1.906.205,51</u>       | <u>1.477.809,20</u>       |

Die ausgewiesenen Guthaben stimmen mit den letzten Kontoauszügen der Kreditinstitute zum Bilanzstichtag überein. Zinsen und Spesen sind ordnungsgemäß in alter Rechnung erfasst.

|                                             |      |               |
|---------------------------------------------|------|---------------|
| <b>C. <u>Rechnungsabgrenzungsposten</u></b> | Euro | <u>238,00</u> |
|                                             | Euro | 476,00        |

|                                             |      |               |
|---------------------------------------------|------|---------------|
| 1. <u>Aktive Rechnungsabgrenzungsposten</u> | Euro | <u>238,00</u> |
|                                             | Euro | 476,00        |

Der ausgewiesene Betrag betrifft Aufwendungen für einen Werbeaufkleber, das Jahr 2018 betreffend.

## PASSIVA

|                               |      |                     |
|-------------------------------|------|---------------------|
| <b>A. <u>Eigenkapital</u></b> | Euro | <u>9.720.813,82</u> |
|                               | Euro | 9.371.627,11        |

|                             |      |                     |
|-----------------------------|------|---------------------|
| I. <u>Geschäftsguthaben</u> | Euro | <u>3.710.117,47</u> |
|                             | Euro | 3.683.079,25        |

Es handelt sich hier um die von den Genossenschaftsmitgliedern tatsächlich geleisteten Einzahlungen. Es sind Beträge rückständig, diese Beträge ergeben sich aus einer laufend geführten Aufstellung ausserhalb der Buchführung. Unter Berücksichtigung der satzungsmäßigen Regeln und der bis zum Bilanzstichtag erfolgten Beitritte weiterer Mitglieder ergibt sich zum 31.12.2017 folgende Ermittlung:

|                              | 31.12.2017               | 31.12.2016              |
|------------------------------|--------------------------|-------------------------|
|                              | Euro                     | Euro                    |
| Soll Pflichtanteile          | 3.840.261,58             | 3.762.114,62            |
| Berücksichtigte Einzahlungen | <u>3.710.117,47</u>      | <u>3.683.079,25</u>     |
| Offene Einzahlungen          | <u><u>130.144,11</u></u> | <u><u>79.035,37</u></u> |

Für die über die Pflichteinlage in Höhe von Euro 1.022,58 hinausgehende Einlage von Euro 4.090,32 für die Mitglieder, die mit einem Wohnraum der Genossenschaft versorgt worden sind, gibt es gemäß § 40 Absatz 2 der Satzung Stundungsvereinbarungen.

|                            |      |                   |
|----------------------------|------|-------------------|
| II. <u>Kapitalrücklage</u> | Euro | <u>125.789,25</u> |
|                            | Euro | 120.098,61        |

Ausgewiesen ist die laut Satzung von jedem Genossenschaftsmitglied neben der Pflichteinlage einzuzahlende Summe von Euro 100,00 als Eintrittsgeld zur Abgeltung von entstehenden Verwaltungskosten. Nach den Vorschriften des Genossenschaftsgesetzes sind diese Beträge einer Rücklage zuzuführen.

Darüber hinaus werden hier die in einen Solidaritätsfonds geleisteten freiwilligen Zahlungen der Genossenschaftsmitglieder ausgewiesen.



|                                |      |                     |
|--------------------------------|------|---------------------|
| III. <u>Ergebnisrücklagen</u>  | Euro | <u>3.950.005,20</u> |
|                                | Euro | 3.762.835,41        |
| 1. <u>gesetzliche Rücklage</u> | Euro | <u>3.923.601,69</u> |
|                                | Euro | 3.711.394,52        |

Im Kalenderjahr 2017 wurde eine gesetzliche Ergebnisrücklage gemäß § 41 der Satzung eingestellt. Diese hat sich wie folgt entwickelt:

|                                                                                         |                            |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| Stand 01.01.2017                                                                        | 3.711.394,52               |
| Zuführung: 10% des Jahresüberschusses 2017 zuzüglich<br>verbleibender Bilanzgewinn 2016 | <u>212.207,17</u>          |
| Stand 31.12.2017                                                                        | <u><u>3.923.601,69</u></u> |

|                                    |      |                  |
|------------------------------------|------|------------------|
| 2. <u>andere Ergebnisrücklagen</u> | Euro | <u>26.403,51</u> |
|                                    | Euro | 51.440,89        |

Entwicklung:

|                  |                         |
|------------------|-------------------------|
| Stand 01.01.2017 | 51.440,89               |
| Verbrauch 2017   | <u>25.037,38</u>        |
| Stand 31.12.2017 | <u><u>26.403,51</u></u> |

|                         |      |                     |
|-------------------------|------|---------------------|
| IV. <u>Bilanzgewinn</u> | Euro | <u>1.934.901,90</u> |
|                         | Euro | 1.805.613,84        |

Entwicklung:

|                                                   |                            |
|---------------------------------------------------|----------------------------|
| Gewinnvortrag 01.01.2017                          | 1.805.613,84               |
| Jahresüberschuss 2017                             | 316.457,85                 |
| abzüglich Einstellung in die gesetzliche Rücklage | ./ 212.207,17              |
| zuzüglich Entnahme aus anderen Ergebnisrücklagen  | <u>25.037,38</u>           |
| Stand 31.12.2017                                  | <u><u>1.934.901,90</u></u> |

Das Jahresergebnis beinhaltet Abschreibungen auf das Sachanlagevermögen in Höhe von Euro 1.242.652,47.

**B. Rückstellungen**

Euro 56.479,96  
Euro 50.330,73

**1. Sonstige Rückstellung**

Euro 27.880,97  
Euro 29.108,60

|                                        | <u>01.01.2017</u><br>Euro | <u>Verbrauch</u><br>Euro | <u>Auflösung</u><br>Euro | <u>Zuführung</u><br>Euro | <u>31.12.2017</u><br>Euro |
|----------------------------------------|---------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|---------------------------|
| a) n. abgerechnete BK                  | 0,00                      | 0,00                     | 0,00                     | 0,00                     | 0,00                      |
| b) Aufbewahrung<br>Geschäftsunterlagen | 3.300,00                  | 0,00                     | 0,00                     | 0,00                     | 3.300,00                  |
| c) Urlaubsrückstellung                 | 5.808,60                  | 5.808,60                 | 0,00                     | 4.580,97                 | 4.580,97                  |
| d) Jahresabschluss und<br>Prüfung      | 20.000,00                 | 19.010,33                | 989,67                   | 20.000,00                | 20.000,00                 |
|                                        | <u>29.108,60</u>          | <u>24.318,93</u>         | <u>989,67</u>            | <u>24.580,97</u>         | <u>27.880,97</u>          |

Die Rückstellungen sind begründet und angemessen.

**2. Steuerrückstellungen**

Euro 28.598,99  
Euro 21.222,13

Bei den Steuerrückstellungen handelt es sich um die Abschlusszahlungen zur Körperschaftsteuer und zum Solidaritätszuschlag für das Kalenderjahr 2017.

## **C. Verbindlichkeiten**

|      |                      |
|------|----------------------|
| Euro | <u>36.308.809,41</u> |
| Euro | 37.110.321,68        |

- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr:  
Euro 2.833.099,42

### **1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten**

|      |                      |
|------|----------------------|
| Euro | <u>32.420.560,71</u> |
| Euro | 33.147.224,40        |

Die ausgewiesenen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten stimmen mit den letzten Kontoauszügen der Kreditinstitute zum Bilanzstichtag überein. Zinsen und Spesen sind ordnungsgemäß in alter Rechnung erfasst. Die Haftungsvergütung ist nach den Vereinbarungen fällig, sie wird aber nach Auskunft des Vorstands im Rahmen der Auszahlung der Finanzierung der Baumaßnahmen mitfinanziert. Dieser Betrag hat daher eine Restlaufzeit bis zu einem Jahr. Zur weiteren Aufgliederung verweise ich auf den als Anlage II beigefügte Verbindlichkeitspiegel.

### **2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern**

|      |                     |
|------|---------------------|
| Euro | <u>1.634.740,32</u> |
| Euro | 1.677.615,32        |

Die ausgewiesenen Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern betreffen Darlehen der Genossenschaftsmitglieder sowie den Restkaufpreis für den Erwerb des Objektes Schönhauser Allee 59.

### **3. Erhaltene Anzahlungen**

|      |                     |
|------|---------------------|
| Euro | <u>1.420.097,53</u> |
| Euro | 1.408.299,83        |

Es handelt sich hier um die laut Mietbuchhaltung von den Mietern für das Kalenderjahr 2017 geleisteten Betriebskostenvorauszahlungen. Eine genaue Abstimmung der Beträge wird durch die Hausverwaltung kontinuierlich durchgeführt. Nachträgliche Veränderungen sind noch möglich, sie sind aber für die Beurteilung der Vermögenslage der Gesellschaft nicht wesentlich.

### **4. Verbindlichkeiten aus Vermietung**

|      |                   |
|------|-------------------|
| Euro | <u>107.936,91</u> |
| Euro | 102.212,26        |

Es handelt sich hier um überzahlte Mieten für das abgelaufene Geschäftsjahr sowie Guthaben aus Nebenkostenabrechnungen.

|                                                        |      |                  |
|--------------------------------------------------------|------|------------------|
| 5. <u>Verbindlichkeiten Lieferungen und Leistungen</u> | Euro | <u>75.317,36</u> |
|                                                        | Euro | 143.585,73       |

Die Verbindlichkeiten sind durch eine Saldenliste nachgewiesen, deren saldierte Endsummen mit dem Sachkonto und deren Einzelbeträge mit den Salden der Kontokorrentkonten übereinstimmen.

|                                      |      |                   |
|--------------------------------------|------|-------------------|
| 6. <u>Sonstige Verbindlichkeiten</u> | Euro | <u>650.156,58</u> |
|                                      | Euro | 631.384,14        |

Die sonstigen Verbindlichkeiten setzen sich wie folgt zusammen:

|                                                   | 31.12.2017               | 31.12.2016               |
|---------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
|                                                   | <u>Euro</u>              | <u>Euro</u>              |
| Erhaltene Kautionen                               | 400,00                   | 200,00                   |
| Verbindlichkeiten ehem. Genossenschaftsmitglieder | 3.230,88                 | 928,41                   |
| Verbindlichkeiten Lohn- und Kirchensteuer         | 2.714,08                 | 2.836,57                 |
| Verbindlichkeiten Kapitalertragsteuer             | 0,00                     | 602,72                   |
| Verbindlichkeiten CityTax                         | 0,00                     | 67,00                    |
| Sonstige Verbindlichkeiten                        | 564.700,00               | 604.700,00               |
| Verbindlichkeiten aus Mitglieder-Darlehen         | 76.107,09                | 22.049,44                |
| Verbindlichkeiten Mietausfallrisiko               | 3.004,53                 | 0,00                     |
|                                                   | <u><u>650.156,58</u></u> | <u><u>631.384,14</u></u> |

Sonstige Verbindlichkeiten in Höhe von Euro 564.700,00 bestehen gegenüber dem Bezirksamt Prenzlauer Berg aus Kostenausgleichsbeträgen für das Sanierungsgebiet.

**D. Rechnungsabgrenzungsposten**

|      |                  |
|------|------------------|
| Euro | <u>31.663,71</u> |
| Euro | 43.900,43        |

Der passive Rechnungsabgrenzungsposten setzt sich wie folgt zusammen:

|                                     | 31.12.2017       | 31.12.2016       |
|-------------------------------------|------------------|------------------|
|                                     | <u>Euro</u>      | <u>Euro</u>      |
| Mietvorauszahlungen Folgejahr       | 27.930,69        | 34.324,65        |
| Mietvorauszahlungen sonstige Mieten | 901,25           | 1.228,75         |
| Darlehen Ev. Kirche Prenzlauer Berg | 2.831,77         | 8.347,03         |
|                                     | <u>31.663,71</u> | <u>43.900,43</u> |

Wie in den Vorjahren wird das Darlehen der Ev. Kirche Prenzlauer Berg unter dem passiven Rechnungsabgrenzungsposten ausgewiesen, da die Tilgung mit laufenden Mietzahlungen verrechnet wird. Sonstige Mietzahlungen, die einen bestimmten Zeitpunkt nach dem Bilanzstichtag betreffen, wurden ebenfalls passiv abgegrenzt.

**V. Erläuterungen zu den einzelnen Posten der  
Gewinn- und Verlustrechnung  
für die Zeit vom 01. Januar bis 31. Dezember 2017**

|                                                    |      |                     |
|----------------------------------------------------|------|---------------------|
| <b><u>Umsatzerlöse aus Hausbewirtschaftung</u></b> | Euro | <u>4.829.437,35</u> |
|                                                    | Euro | 4.729.898,66        |

Zusammensetzung:

|                             | 31.12.2017          | 31.12.2016          |
|-----------------------------|---------------------|---------------------|
|                             | Euro                | Euro                |
| Kaltmieten                  | 3.477.156,49        | 3.430.488,79        |
| Nebenkostenabrechnung       | 1.320.375,60        | 1.257.580,17        |
| Sonstige Mieteinnahmen      | 34.483,73           | 30.440,52           |
| Aufwendungszuschuss laufend | 10.000,00           | 14.279,83           |
| Mietminderungen             | ./ 12.578,47        | ./ 2.890,65         |
|                             | <u>4.829.437,35</u> | <u>4.729.898,66</u> |

|                                                                            |      |                 |
|----------------------------------------------------------------------------|------|-----------------|
| <b><u>Erhöhung/Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen</u></b> | Euro | <u>7.013,60</u> |
|                                                                            | Euro | 44.898,00       |

Als Zugang ausgewiesen sind hier die für das Geschäftsjahr 2017 geleisteten umlagefähigen Betriebskosten, als Abgang die laut Betriebskostenabrechnung für 2016 zu berücksichtigenden Minderungen des Bestandes.

|                                                 |      |             |
|-------------------------------------------------|------|-------------|
| <b><u>Andere aktivierte Eigenleistungen</u></b> | Euro | <u>0,00</u> |
|                                                 | Euro | 23.244,98   |

Ausgewiesen waren im Vorjahr hier die durch die Genossenschaft im Kalenderjahr 2016 erbrachten Leistungen im Rahmen der Modernisierung der einzelnen Objekte.

**Sonstige betriebliche Erträge**

|      |                  |
|------|------------------|
| Euro | <u>54.420,61</u> |
| Euro | 71.624,66        |

Zusammensetzung:

|                                     | <u>31.12.2017</u> | <u>31.12.2016</u> |
|-------------------------------------|-------------------|-------------------|
|                                     | Euro              | Euro              |
| Lohnfortzahlung                     | 6.055,77          | 4.162,82          |
| Erträge aus Rückstellungsauflösung  | 989,67            | 0,00              |
| Sonstige betriebliche Erträge       | 33.476,47         | 17.196,52         |
| Erträge Geschichtswerkstatt         | 25,00             | 20,00             |
| Erträge aus früheren Jahren         | 13.873,70         | 20.027,26         |
| Erträge aus Versicherungsleistungen | 0,00              | 30.218,06         |
|                                     | <u>54.420,61</u>  | <u>71.624,66</u>  |

**Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen**

|      |                     |
|------|---------------------|
| Euro | <u>1.538.751,39</u> |
| Euro | 1.738.841,51        |

Zusammensetzung:

|                                    | <u>31.12.2017</u>   | <u>31.12.2016</u>   |
|------------------------------------|---------------------|---------------------|
|                                    | Euro                | Euro                |
| a) Aufwendungen für Betriebskosten | 1.310.591,61        | 1.320.469,45        |
| b) Instandhaltungen                | 186.353,73          | 379.120,10          |
| c) Andere Aufwendungen             | 41.806,05           | 39.251,96           |
|                                    | <u>1.538.751,39</u> | <u>1.738.841,51</u> |

zu a) Aufwendungen für Betriebskosten

Zusammensetzung:

|                                     | 31.12.2017<br>Euro          | 31.12.2016<br>Euro          |
|-------------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
|                                     | <u>                    </u> | <u>                    </u> |
| Be- und Entwässerung                | 251.562,44                  | 253.400,71                  |
| Regenwasser                         | 27.222,20                   | 27.254,00                   |
| Heizung und Warmwasser              | 481.896,76                  | 468.488,59                  |
| Feuerlöschertwartung                | 4.476,35                    | 3.205,12                    |
| Aufzug                              | 3.272,63                    | 3.246,75                    |
| Müllabfuhr                          | 78.099,27                   | 75.964,98                   |
| Hausreinigung                       | 91.445,91                   | 92.414,56                   |
| Ungezieferbekämpfung                | 10.531,50                   | 10.611,23                   |
| Gartenpflege                        | 17.053,60                   | 18.803,07                   |
| Beleuchtung                         | 28.311,76                   | 25.102,92                   |
| Schornsteinfeger                    | 1.772,81                    | 1.691,54                    |
| Versicherungen                      | 75.948,69                   | 68.946,58                   |
| Wartung Lüftungsanlagen             | 771,12                      | 5.330,91                    |
| Kosten Gemeinschaftsraum            | 716,32                      | 577,57                      |
| Kabelanschluss                      | 95,88                       | 95,88                       |
| abgerechnete Betriebskosten Vorjahr | 14.192,30                   | 31.585,74                   |
| Sachkosten Hauswarte                | 38.580,88                   | 34.854,00                   |
| Automatiktüren AGW                  | 0,00                        | 750,69                      |
| Winterdienst                        | 20.164,08                   | 29.835,67                   |
| Straßenreinigung                    | 14.502,59                   | 15.631,34                   |
| Reinigung Dachrinnen                | 2.500,34                    | 2.899,33                    |
| Betriebskosten einzelner Nutzer     | 17.548,10                   | 30.374,63                   |
| Grundsteuer                         | 129.926,08                  | 119.403,64                  |
|                                     | <u>1.310.591,61</u>         | <u>1.320.469,45</u>         |

zu b) Instandhaltungen

Zusammensetzung:

|                          | 31.12.2017<br>Euro          | 31.12.2016<br>Euro          |
|--------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
|                          | <u>                    </u> | <u>                    </u> |
| Diverse Instandsetzungen | 186.353,73                  | 379.120,10                  |
|                          | <u>186.353,73</u>           | <u>379.120,10</u>           |



zu c) andere Aufwendungen

Zusammensetzung:

|                                   | 31.12.2017       | 31.12.2016       |
|-----------------------------------|------------------|------------------|
|                                   | Euro             | Euro             |
| Werkzeug Hausmeister              | 0,00             | 149,99           |
| Kleinmaterial                     | 2.167,68         | 2.543,54         |
| Schlüssel                         | 5.505,13         | 7.126,62         |
| Kosten der Hausbewirtschaftung    | 23.291,19        | 10.831,17        |
| Miet- und Räumungsklagen          | 541,57           | 3.120,04         |
| Sonstiger Aufwand NK              | 1.371,07         | 4.610,58         |
| Pachtaufwendung (periodenfremd)   | 112,50           | 112,50           |
| nicht umlagefähige Betriebskosten | 2.211,90         | 4.203,27         |
| Erbbauzins                        | 6.123,00         | 6.123,00         |
| Übernachtungssteuer-Citytax       | 482,01           | 431,25           |
|                                   | <u>41.806,05</u> | <u>39.251,96</u> |

**Personalaufwand**

|      |                   |
|------|-------------------|
| Euro | <u>265.865,37</u> |
| Euro | 278.090,34        |

Zusammensetzung:

|                                                             | 31.12.2017        | 31.12.2016        |
|-------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
|                                                             | Euro              | Euro              |
| a) Löhne und Gehälter                                       | 221.931,02        | 231.725,70        |
| b) Soziale Abgaben und Aufwendungen<br>für Altersversorgung | 43.934,35         | 46.364,64         |
|                                                             | <u>265.865,37</u> | <u>278.090,34</u> |

zu a) Löhne und Gehälter

Zusammensetzung:

|                           | 31.12.2017<br>Euro | 31.12.2016<br>Euro |
|---------------------------|--------------------|--------------------|
| Löhne und Gehälter        | 202.500,77         | 216.996,68         |
| Aushilfslöhne             | 8.880,00           | 2.400,00           |
| pauschale Lohnsteuer      | 545,12             | 426,92             |
| Umlage                    | 5.391,73           | 5.187,12           |
| sonstiger Personalaufwand | 2.453,40           | 4.554,98           |
| Rabatte                   | 2.160,00           | 2.160,00           |
|                           | 221.931,02         | 231.725,70         |

zu b) Soziale Abgaben und Aufwendungen  
für Altersversorgung

Zusammensetzung:

|                                           | 31.12.2017<br>Euro | 31.12.2016<br>Euro |
|-------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Arbeitgeberanteile zur Sozialversicherung | 42.503,32          | 45.142,19          |
| Beitrag Berufsgenossenschaft              | 1.431,03           | 1.222,45           |
| Aufwendungen für Altersversorgung         | 0,00               | 0,00               |
|                                           | 43.934,35          | 46.364,64          |

**Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände  
des Anlagevermögens und Sachanlagen**

|      |              |
|------|--------------|
| Euro | 1.242.652,47 |
| Euro | 1.217.778,18 |

Zusammensetzung:

|                                | 31.12.2017<br>Euro | 31.12.2016<br>Euro |
|--------------------------------|--------------------|--------------------|
| Gebäude                        | 1.215.695,74       | 1.190.707,65       |
| Bewegliche Wirtschaftsgüter    | 77,00              | 77,00              |
| Geringwertige Wirtschaftsgüter | 26.522,73          | 26.696,53          |
| Immaterielle Wirtschaftsgüter  | 357,00             | 297,00             |
| Umlaufvermögen                 | 0,00               | 0,00               |
|                                | 1.242.652,47       | 1.217.778,18       |

**Sonstige betriebliche Aufwendungen**

Euro 82.739,98  
Euro 104.663,20

Zusammensetzung:

|                                     | 31.12.2017       | 31.12.2016        |
|-------------------------------------|------------------|-------------------|
|                                     | Euro             | Euro              |
| Reisekosten, Fahrgelder             | 1.224,83         | 1.463,19          |
| Bewirtungskosten (70%)              | 44,52            | 59,50             |
| Bewirtungskosten intern             | 673,57           | 798,46            |
| Repräsentationskosten               | 77,29            | 154,22            |
| Aufsichtsratsvergütungen            | 3.649,53         | 3.178,50          |
| Seminare                            | 2.660,75         | 1.692,80          |
| Beiträge und Gebühren               | 3.396,80         | 3.106,80          |
| Wartung und Miete f. Einrichtungen  | 2.156,28         | 2.156,28          |
| Wartung und Betreuung Software      | 4.207,98         | 4.135,19          |
| Betriebskosten Büroräume            | 4.431,38         | 4.306,25          |
| Kurierdienste                       | 81,94            | 135,85            |
| Bürobedarf                          | 2.143,93         | 3.589,71          |
| Telefon                             | 2.977,53         | 3.327,41          |
| Porto                               | 1.242,87         | 1.811,70          |
| Zeitschriften und Bücher            | 695,20           | 175,85            |
| Buchführungskosten                  | 2.570,40         | 2.734,03          |
| Rechts- und Beratungskosten         | 201,71           | 226,10            |
| Freie Mitarbeiter                   | 1.440,00         | 1.440,00          |
| Abschluss- und Prüfungskosten       | 20.000,00        | 20.000,00         |
| Kopien, Fotos, Organisation         | 1.250,25         | 4.769,28          |
| Anlagenabgang Restbuchwert          | 0,00             | 0,00              |
| Mietausfall                         | 0,00             | 961,67            |
| Spenden                             | 975,00           | 750,00            |
| Initiativenfonds                    | 1.776,70         | 1.219,40          |
| Kosten Geschichtswerkstatt          | 1.745,56         | 4.070,58          |
| Kosten Mitteilungsblatt etc.        | 7.292,45         | 7.107,25          |
| Ausstellungen                       | 14.606,41        | 6.632,26          |
| Nebenkosten des Geldverkehrs        | 238,16           | 232,98            |
| nicht abzugsfähige Betriebsausgaben | 19,08            | 25,50             |
| Aufwendungen frühere Jahre          | 0,00             | 23.935,12         |
| Übrige Aufwendungen                 | 840,46           | 467,32            |
|                                     | <u>82.739,98</u> | <u>104.663,20</u> |

|                                                    |      |               |
|----------------------------------------------------|------|---------------|
| <b><u>Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</u></b> | Euro | <u>763,48</u> |
|                                                    | Euro | 1.108,32      |

Es handelt sich um die Erträge für die bis zur Fälligkeit der Zinsraten erfolgten Festgeldanlagen der Mietüberschüsse, um Erträge aus der Überlassung von Mitarbeiter-Darlehen sowie in Höhe von Euro 759,97 um die Dividenden aus den Finanzanlagen des Anlagevermögens.

|                                                |      |                     |
|------------------------------------------------|------|---------------------|
| <b><u>Zinsen und ähnliche Aufwendungen</u></b> | Euro | <u>1.385.249,06</u> |
|                                                | Euro | 1.384.764,99        |

Zusammensetzung:

|                              | <u>31.12.2017</u>   | <u>31.12.2016</u>   |
|------------------------------|---------------------|---------------------|
|                              | Euro                | Euro                |
| Zinsen langfristige Darlehen | 1.356.211,93        | 1.353.001,41        |
| Bearbeitungsgebühren         | 0,00                | 1.960,03            |
| sonstige Zinsaufwendungen    | 29.037,13           | 29.803,55           |
|                              | <u>1.385.249,06</u> | <u>1.384.764,99</u> |

|                                                |      |                  |
|------------------------------------------------|------|------------------|
| <b><u>Steuern vom Einkommen und Ertrag</u></b> | Euro | <u>59.918,92</u> |
|                                                | Euro | 23.609,93        |

Ausgewiesen ist hier die gewerbesteuerliche Belastung für das abgelaufene Geschäftsjahr in Höhe von Euro 98,00 sowie die Belastung durch Körperschaftsteuer und Solidaritätszuschlag in Höhe von Euro 59.820,92.

## **VI. Bemerkungen zum Anhang für das Geschäftsjahr 2017**

Der Anhang enthält nach meiner Feststellung alle nach dem Genossenschaftsgesetz erforderlichen Angaben und Erläuterungen, soweit sich diese nicht bereits aus der Bilanz ergeben.