

Sicher wohnen und mehr...

FORTUNA

IFRS-ABSCHLUSS ZUM 31.12.2015
der FORTUNA Wohnungsunternehmen eG

IFRS-ABSCHLUSS ZUM 31.12.2015

der FORTUNA Wohnungsunternehmen eG

INHALT

| | |
|--|----|
| I. GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG | 5 |
| Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2015 | 5 |
| II. BILANZ | 6 |
| III. KAPITALFLUSSRECHNUNG | 8 |
| IV. EIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG | 9 |
| V. ANHANG | 10 |
| 1. Allgemeine Erläuterungen | 10 |
| 2. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung | 15 |
| 3. Erläuterungen zur Bilanz | 18 |
| 4. Erläuterungen zur Kapitalflussrechnung | 23 |
| 5. Sonstiges | 23 |

Impressum

FORTUNA
Wohnungsunternehmen eG
Rhinstraße 42
12681 Berlin (Friedrichsfelde Ost)
www.fortuna-eg.de

Verantwortlich:
Frank Miller (Vorstand)
Peter Schümann (Vorstand)

Berlin, März 2016

Layout und Gestaltung:
LAYON GmbH
Immanuelkirchstraße 3-4
10405 Berlin
www.layon.de

I. GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2015

| Tsd. € | 2015 | 2014 |
|--|-----------------|-----------------|
| Umsatzerlöse | 20.443,3 | 20.102,5 |
| Bestandsveränderungen | -186,0 | -250,4 |
| Sonstige betriebliche Erträge | 171,4 | 220,9 |
| Materialaufwand | -24.115,2 | -21.400,3 |
| Personalaufwand | -2.092,5 | -2.213,6 |
| Sonstige betriebliche Aufwendungen | -1.519,7 | -1.555,9 |
| Earnings Before Interest, Taxes, Depreciation and Amortisation (EBITDA) | -7.298,7 | -5.096,8 |
| Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen | -100,0 | -106,1 |
| Neubewertung der Renditeimmobilien | 33.382,9 | 30.408,6 |
| Earnings Before Interest and Taxes (EBIT) | 25.984,2 | 25.205,7 |
| Finanzergebnis | -3.487,9 | -3.239,9 |
| Earnings Before Taxes (EBT) | 22.496,3 | 21.965,8 |
| Ertragsteuern | -6.145,7 | -6.813,2 |
| Jahresergebnis | 16.350,6 | 15.152,6 |

II. BILANZ

| Tsd. € | 31.12.2015 | 31.12.2014 |
|--|------------------|------------------|
| AKTIVA | | |
| Langfristiges Vermögen | | |
| Renditeimmobilien | 208.387,6 | 175.004,7 |
| Sonstige Sachanlagen/Immaterielle Vermögenswerte | | |
| Sonstige Sachanlagen | 375,8 | 402,1 |
| Immaterielle Vermögenswerte | 42,4 | 46,5 |
| Andere langfristige Vermögenswerte | | |
| Sonstige langfristige Vermögenswerte | 459,3 | 443,1 |
| Latente Steuern | 2.935,2 | 1.646,1 |
| | 212.200,3 | 177.542,5 |
| Kurzfristiges Vermögen | | |
| Vorratsvermögen | | |
| Unfertige Leistungen | 6.291,2 | 6.477,3 |
| Sonstiges Vorratsvermögen | 0,0 | 0,9 |
| Kurzfristige Forderungen | | |
| Forderungen aus Lieferungen und Leistungen | 32,2 | 63,9 |
| Forderungen aus Steuern | 7,9 | 13,0 |
| Sonstige Forderungen | 28,3 | 35,6 |
| Liquide Mittel | 3.011,1 | 2.426,0 |
| | 9.370,7 | 9.016,7 |
| | 221.571,0 | 186.559,2 |

| Tsd. € | 31.12.2015 | 31.12.2014 |
|--|------------------|------------------|
| PASSIVA | | |
| Eigenkapital | 93.366,1 | 77.002,5 |
| Geschäftsguthaben | 7.349,0 | 7.239,4 |
| Langfristige Schulden | | |
| Finanzschulden | 88.519,6 | 77.900,4 |
| Übrige langfristige Verbindlichkeiten | 318,7 | 92,7 |
| Übrige langfristige Rückstellungen | 24,3 | 28,8 |
| Latente Steuern | 20.193,1 | 12.756,8 |
| | 109.055,7 | 90.778,7 |
| Kurzfristige Schulden | | |
| Finanzschulden | 4.030,9 | 3.644,3 |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | 137,0 | 249,6 |
| Verbindlichkeiten aus Steuern | 46,9 | 48,0 |
| Erhaltene Anzahlungen | 6.596,4 | 6.828,9 |
| Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten | 397,9 | 454,4 |
| Abgegrenzte Schulden | 585,2 | 307,5 |
| Kurzfristige Rückstellungen | 5,9 | 5,9 |
| | 11.800,2 | 11.538,6 |
| | 221.571,0 | 186.559,2 |

III. KAPITALFLUSSRECHNUNG

| Tsd. € | 2015 | 2014 |
|---|-----------------|-----------------|
| Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit | | |
| Jahresergebnis | 16.350,6 | 15.152,6 |
| Abschreibungen auf Sachanlagen und immaterielle Vermögenswerte | 100,0 | 106,1 |
| Ergebnis aus Anlageabgängen | 0,0 | 0,5 |
| Neubewertung von Renditeimmobilien | -33.382,9 | -30.408,6 |
| Veränderung der latenten Steuern | 6.147,2 | 6.813,2 |
| Veränderung sonstiger langfristiger Vermögenswerte | -16,2 | -111,4 |
| Veränderung sonstiger langfristiger Schulden | 226,0 | 78,4 |
| Veränderung der langfristigen Rückstellungen | -4,5 | -13,6 |
| Abschreibungen auf Forderungen | 20,9 | 31,9 |
| Veränderung des Vorratsvermögens | 187,0 | 254,3 |
| Veränderung der kurzfristigen Forderungen | 23,2 | 456,5 |
| Veränderung der kurzfristigen Schulden und übrige geldrechnungstechnische Veränderungen | -70,9 | -83,4 |
| Veränderung der kurzfristigen Rückstellungen | 0,0 | -1,3 |
| Zinserträge | -44,1 | -53,0 |
| Zinsaufwendungen | 3.532,0 | 3.292,9 |
| Sonstige Zinserträge/Zinsaufwendungen | 16,5 | 24,1 |
| | -6.915,2 | -4.460,8 |
| Cashflow aus Investitionstätigkeit | | |
| Auszahlungen für Investitionen | -69,6 | -125,1 |
| Einzahlungen aus Abgängen | 0,0 | 1,0 |
| Erhaltene Zinsen | 21,8 | 19,0 |
| | -47,8 | -105,1 |
| Cashflow aus Finanzierungstätigkeit | | |
| Veränderung der Geschäftsguthaben | 109,6 | -55,9 |
| Einzahlungen der Mitglieder in die Kapitalrücklage | 13,0 | 8,7 |
| Planmäßige Tilgung der Finanzschulden | -3.798,3 | -3.269,0 |
| Gezahlte Zinsen | -3.526,2 | -3.283,0 |
| Aufnahme von Finanzschulden | 14.750,0 | 11.750,0 |
| | 7.548,1 | 5.150,8 |
| Veränderung der liquiden Mittel | | |
| liquide Mittel am Anfang der Periode | 2.426,0 | 1.841,1 |
| liquide Mittel am Ende der Periode | 3.011,1 | 2.426,0 |
| Saldo der Veränderung | 585,1 | 584,9 |

IV. EIGENKAPITAL- VERÄNDERUNGSRECHNUNG

| Tsd. € | Rücklagen | Jahresergebnis | Summe Eigenkapital |
|--|-----------------|-----------------|-----------------------|
| 01. Januar 2014 | 54.982,4 | 6.858,8 | 61.841,2 |
| Einstellung des Vorjahresergebnisses | 6.858,8 | -6.858,8 | 0,0 |
| Einzahlungen der Mitglieder in die Rücklagen | 8,7 | 0,0 | 8,7 |
| Jahresergebnis 2014 | 0,0 | 15.152,6 | 15.152,6 |
| 31. Dezember 2014 | 61.849,9 | 15.152,6 | 77.002,5 |
| 01. Januar 2015 | 61.849,9 | 15.152,6 | 77.002,5 |
| Einstellung des Vorjahresergebnisses | 15.152,6 | -15.152,6 | 0,0 |
| Einzahlungen der Mitglieder in die Rücklagen | 13,0 | 0,0 | 13,0 |
| Jahresergebnis 2015 | 0,0 | 16.350,6 | 16.350,6 |
| 31. Dezember 2015 | 77.015,5 | 16.350,6 | 93.366,1 |

V. ANHANG

1. Allgemeine Erläuterungen

Unternehmen

Die FORTUNA Wohnungsunternehmen eG ist ein Unternehmen der Immobilienbranche mit Sitz in Berlin. Das Kerngeschäft bildet die Vermietung von eigenen Wohnungen. In sehr geringem Umfang werden Gewerberäume vermietet. Die Bestände befinden sich in den Berliner Stadtbezirken Marzahn-Hellersdorf und Lichtenberg-Hohenschönhausen.

In der 100%-igen Tochtergesellschaft FORTUNA KIEZnet GmbH mit Sitz in Berlin werden alle sozialen Aktivitäten der FORTUNA Wohnungsunternehmen eG gebündelt und einheitlich vermarktet. Das vollständig eingezahlte Stammkapital beträgt Tsd. € 25,0. Das Jahresergebnis 2015 beläuft sich auf Tsd. € 0,0. Die FORTUNA KIEZnet GmbH wird gemäß IAS 27 in den IFRS-Abschluss einbezogen.

Rechnungslegungsgrundsätze

Das Geschäftsjahr entspricht dem Kalenderjahr.

Der IFRS-Jahresabschluss wird in Übereinstimmung mit den International Financial Reporting Standards (IFRS) erstellt. Es werden die am Bilanzstichtag verpflichtend anzuwendenden Standards des International Accounting Standards Board (IASB), London, und die für das Geschäftsjahr gültigen Interpretationen des International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC) berücksichtigt. Die Anforderungen der angewandten Standards und Interpretationen werden ausnahmslos erfüllt und führen zur Vermittlung eines den tatsächlichen Verhältnissen entsprechenden Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage. Die Vorjahreszahlen sind nach den gleichen Grundsätzen ermittelt worden.

Der IFRS-Jahresabschluss wird parallel zum Jahresabschluss nach HGB auf dem eigenen rechnungslegungsrelevanten EDV-System erstellt. Er wird nicht offengelegt.

Der handelsrechtliche Jahresabschluss zum 31. Dezember 2015 wurde durch den Prüfungsverband geprüft. Die Ordnungsmäßigkeit der Buchführung und des Jahresabschlusses wurde ohne Einschränkungen bestätigt.

Die Gliederung der Bilanzposten erfolgt generell entsprechend der Fristigkeit nach IAS 1.60. Alle Vermögenswerte und Schulden, die mit hinreichender Sicherheit innerhalb eines Jahres nicht aus den Aktiva bzw. Passiva ausscheiden, werden unter den langfristigen Bilanzposten ausgewiesen.

Finanzielle Vermögenswerte und finanzielle Verbindlichkeiten werden unter der Voraussetzung von IAS 32.42 saldiert ausgewiesen.

Langfristige Vermögenswerte (IAS 39.46) werden mit ihrem beizulegenden Wert angesetzt.

Finanzielle Verbindlichkeiten (IAS 39.47) werden mit den fortgeführten Anschaffungskosten unter Anwendung der Effektivzinsmethode bei Wesentlichkeit bewertet.

Rückstellungen (IAS 37.45) werden abgezinst, wenn der Abzinsungsbetrag wesentlich ist.

Geschäftsguthaben der Mitglieder des in der Rechtsform einer eingetragenen Genossenschaft geführten Unternehmens werden gemäß IAS 32 und IFRIC 2 nicht als Eigenkapital bilanziert.

Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder werden gesondert unterhalb des Eigenkapitals und Geschäftsguthaben der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder sowie aus gekündigten Geschäftsanteilen als kurzfristige Schulden ausgewiesen.

Konsolidierungsgrundsätze

Der in die Konsolidierung einbezogene Jahresabschluss der FORTUNA KIEZnet GmbH wird nach den gleichen Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden aufgestellt.

Alle maßgeblichen Transaktionen, Salden und Zwischenergebnisse zwischen der Genossenschaft und der FORTUNA KIEZnet GmbH werden im Rahmen der Konsolidierung eliminiert.

Im Rahmen der Kapitalkonsolidierung wird die Beteiligung mit dem Eigenkapital der FORTUNA KIEZnet GmbH verrechnet.

Forderungen und Verbindlichkeiten zwischen den konsolidierten Unternehmen werden nach IAS 27 eliminiert. Die Konsolidierung betrifft nachstehende Bilanzposten:

| | Tsd. € |
|---|------------|
| Aktiva | |
| Forderungen gegen Gesellschafter | 18,0 |
| Passiva | |
| Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen | 18,0 |
| Saldo | 0,0 |

Entsprechend IAS 27 sind in der IFRS-Gewinn- und Verlustrechnung grundsätzlich nur solche Aufwendungen und Erträge auszuweisen, die aus dem Geschäftsverkehr außerhalb des Konsolidierungskreises resultieren.

Konzerninterne Aufwendungen und Erträge sind gegeneinander aufzurechnen bzw. so umzugliedern, wie sie aus der Sicht nur eines Unternehmens auszuweisen wären.

Im Ergebnis der Aufwands- und Ertragskonsolidierung werden Aufwendungen und Erträge konsolidiert. Die Konsolidierung betrifft nachstehende Posten der Gewinn- und Verlustrechnung:

| | Tsd. € |
|---------------------|------------|
| Erträge | |
| Umsatzerlöse | 216,0 |
| Aufwendungen | |
| Materialaufwand | 216,0 |
| Saldo | 0,0 |

Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Schätzungen und Ermessensentscheidungen

Im Rahmen der Bilanzierung und Bewertung werden Ermessensentscheidungen getroffen, die Beträge im Abschluss wesentlich beeinflussen können. Wesentliche Schätzungen erfordern u. a. die Ermessensentscheidungen für die Bewertung der Renditeimmobilien, die Bildung von Rückstellungen, die Schätzung der Nutzungsdauer von Sachanlagen, die Beurteilung der Werthaltigkeit von Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und die korrekte Bewertung von Vorräten.

Zum Zeitpunkt der Erstellung des Jahresabschlusses unterlagen die zugrunde gelegten Annahmen und Schätzungen keinen bedeutenden Risiken, so dass aus heutiger Sicht nicht von einer wesentlichen Anpassung der in der Bilanz ausgewiesenen Buchwerte der Vermögenswerte und Schulden im folgenden Geschäftsjahr auszugehen ist.

Renditeimmobilien

Die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien sind nach IAS 40 im Zeitpunkt des Zugangs zunächst mit den Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten zu bilanzieren. Die Folgebewertung erfolgt für alle als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien mit dem beizulegenden Zeitwert (Fair Value), wobei die Änderungen erfolgswirksam im betrieblichen Ertrag bzw. Aufwand auszuweisen sind. Hierbei handelt es sich um Immobilien, die langfristig zur Erzielung von Mieteinnahmen und/oder zum Zwecke der Wertsteigerung gehalten werden. Dazu zählen u. a.

die Grundstücke mit Bauten. Nicht auszuweisen sind in diesem Bilanzposten Immobilien, die zur Eigennutzung (z. B. als Verwaltungsgebäude) oder kurzfristig zum Verkauf im Rahmen der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit gehalten werden. Aufgrund der Anmietung von Räumen zur Wahrnehmung der Verwaltungstätigkeit verfügt die Genossenschaft – bis auf die Seniorentreffs u. Ä. – über keine eigengenutzten Einheiten. Darüber hinaus verfügt sie über keine Immobilien, die kurzfristig zum Verkauf vorgesehen sind.

Die Renditeimmobilien werden gemäß IAS 40 zum beizulegenden Zeitwert bilanziert; insofern sind keine planmäßigen Abschreibungen vorzunehmen.

Der Ermittlung des beizulegenden Zeitwertes wird bei allen Grundstücken das Ertragswertverfahren zugrunde gelegt.

Die Wertermittlung erfolgt auf der Grundlage der Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung) vom 19. Mai 2010.

Die Bewirtschaftungskosten werden in Anlehnung an die II. Berechnungsverordnung berücksichtigt. Angesetzt werden Verwaltungskosten von € 279,35 je Verwaltungseinheit und Jahr, Instandhaltungspauschalen in Abhängigkeit vom Alter ergeben sich je Bauweise bzw. Bautyp mit € 8,62 (u. a. Stadtvillen und Reihenhäuser) und € 10,93 bzw. € 13,97 (industrielle Fertigbauweise) je m² sowie ein Mietausfallwagnis von 4,0 % der Jahresrohmiete.

Gemäß der Ertragswertrichtlinie vom 12. November 2015 i.V.m. Anlage 3 der Sachwertrichtlinie können als Anhaltspunkte für die durchschnittliche Gesamtnutzungsdauer eines Mehrfamilienhauses 60 bis 80 Jahre gelten. Die gewerblich genutzten Teile der Mietwohngrundstücke können bei der FORTUNA Wohnungsunternehmen eG für die Berechnung der Nutzungsdauer vernachlässigt werden. Dementsprechend ist die Nutzungsdauer für Neubauten (nach 1990) mit 80 Jahren, für Bauten in industrieller Bauweise mit 70 Jahren festgelegt.

Bei der Bestimmung der Restnutzungsdauer (RND) ist ferner zu beachten, dass durchgeführte Instandsetzungen und Modernisierungen die Restnutzungsdauer verlängern können. Der Modernisierungsgrad wird anhand von acht unterschiedlich gewichteten Modernisierungselementen festgelegt. In Abhängigkeit von diesem Modernisierungsgrad wird die Nutzungsdauer für die Wohngebäude um bis zu 14 Jahre verlängert. Die festgelegte RND der Objekte in industrieller Fertigbauweise schwankt unter Berücksichtigung bisheriger und geplanter strategischer Modernisierungen zwischen 32 und 46 Jahren. Die RND der Stadtvillen und Reihenhäuser beträgt 64 bzw. 67 Jahre.

Nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens wird der beizulegende Zeitwert als der über die Restnutzungsdauer des Objektes erzielbare diskontierte Ertragsüberschuss ermittelt. Der Bewertung wurden Liegenschaftszinssätze des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin vom 5. Juni 2015 zugrunde gelegt. Weitere Anpassungen des Liegenschaftszinssatzes erfolgten in Abhängigkeit der Einschätzung der Risiken und Chancen der Objekte. Die ermittelten Liegenschaftszinssätze liegen zwischen 3,75 % und 5,00 %.

Es bestehen keine Eigentums- und Verfügungsbeschränkungen.

Sonstige Sachanlagen

Sonstige Sachanlagen, die im Geschäftsbetrieb länger als ein Jahr genutzt werden, sind mit ihren Anschaffungs- oder Herstellungskosten abzüglich planmäßiger Abschreibungen bilanziert.

Die Abschreibungen der Betriebs- und Geschäftsausstattung erfolgen linear entsprechend der wirtschaftlichen Nutzungsdauer über 3 bis 23 Jahre.

Es bestehen keine Eigentums- und Verfügungsbeschränkungen.

Immaterielle Vermögenswerte

Immaterielle Vermögenswerte werden zu Anschaffungskosten abzüglich planmäßiger Abschreibungen angesetzt. Die Abschreibungen erfolgen linear über die zu erwartende bzw. voraussichtliche Nutzungsdauer von drei bzw. zehn Jahren.

Selbst erstellte immaterielle Vermögenswerte sind nicht vorhanden.

Vorratsvermögen

Bei dem Vorratsvermögen handelt es sich um unfertige Leistungen aus noch nicht abgerechneten Betriebskostenumlagen sowie um andere Vorräte, die zu Anschaffungskosten angesetzt werden (IAS 2).

Finanzinstrumente

Finanzinstrumente sind Verträge, die gleichzeitig bei einem Unternehmen zu einem finanziellen Vermögenswert und bei dem anderen zu einer finanziellen Verbindlichkeit oder einem Eigenkapitalinstrument führen.

Gewinne oder Verluste aus dem Abgang von Finanzinstrumenten werden als sonstige betriebliche Erträge oder Aufwendungen erfasst. Wertminderungsaufwendungen werden als sonstige betriebliche Aufwendungen und sonstige Ergebnisse aus Finanzinstrumenten, im Wesentlichen Zinsen, im Finanzergebnis erfasst.

a) Originäre finanzielle Vermögenswerte

IAS 39.9 unterteilt finanzielle Vermögenswerte zum Zwecke der Folgebewertung und ertragswirksamen Erfassung in vier Kategorien:

- Finanzielle Vermögenswerte, die erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet werden
- Bis zur Endfälligkeit gehaltene Finanzinstrumente
- Ausgereichte Kredite und Forderungen
- Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte

Die Klassifizierung hängt von dem jeweiligen Zweck ab, für den die finanziellen Vermögenswerte erworben wurden.

Die in der Bilanz der Genossenschaft ausgewiesenen originären finanziellen Vermögenswerte sind der Kategorie „Ausgereichte Kredite und Forderungen“ zugewiesen. Hierunter fallen die in der Bilanz ausgewiesenen sonstigen langfristigen Vermögenswerte, Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, sonstige Forderungen und liquide Mittel.

Sie werden nach ihrer erstmaligen Bilanzierung gemäß IAS 39.46 (a) zu fortgeführten Anschaffungskosten unter Anwendung der Effektivzinsmethode bewertet, soweit der beizulegende Wert nicht darunter liegt.

Niedrig verzinsliche Forderungen mit einer Laufzeit von mehr als einem Jahr werden unter Berücksichtigung einer angemessenen Verzinsung mit dem diskontierten Betrag angesetzt.

Bei Vorliegen objektiver Hinweise auf eine Wertminderung ist eine Überprüfung auf Wertminderung nach Maßgabe des IAS 39.58 in Verbindung mit IAS 39.63 ff. durchzuführen.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände sind gemäß IAS 39 zum beizulegenden Zeitwert der hingebenen Gegenleistung ausgewiesen und mit ihren fortgeführten Anschaffungskosten nach Bildung entsprechender Wertberichtigungen bewertet.

Liquide Mittel

Die Bilanzierung der Guthaben und der Kassenbestände erfolgt mit dem jeweiligen Nennbetrag.

Die liquiden Mittel weisen ausschließlich Geldbestände aus, über die die Genossenschaft frei verfügen kann.

b) Originäre finanzielle Verbindlichkeiten

Die finanziellen Verbindlichkeiten umfassen die auf der Passivseite ausgewiesenen Finanzschulden, übrige langfristige und kurzfristige Verbindlichkeiten sowie die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen.

Finanzielle Verbindlichkeiten werden gemäß IAS 39.14 zu dem Zeitpunkt in der Bilanz erfasst, zu dem das Unternehmen Vertragspartei der den Finanzinstrumenten zugrunde liegenden vertraglichen Regelungen wird.

Finanzielle Verbindlichkeiten werden bei der erstmaligen Bewertung gemäß IAS 39.43 mit ihrem beizulegenden

Zeitwert bewertet. Bei finanziellen Verbindlichkeiten, die nicht erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet werden, sind zudem Transaktionskosten, die direkt der Aufnahme der finanziellen Verbindlichkeit zuzurechnen sind, einzubeziehen. Nach dem erstmaligen Ansatz werden die finanziellen Verbindlichkeiten mit den fortgeführten Anschaffungskosten unter Anwendung der Effektivzinsmethode bewertet (IAS 39.47).

Der beizulegende Zeitwert der finanziellen Verpflichtung entspricht in der Regel dem vereinbarten Betrag.

Finanzielle Verbindlichkeiten werden ausgebucht, sobald die Verbindlichkeit getilgt ist, d. h. wenn die im Vertrag genannten Verpflichtungen beglichen oder verjährt sind.

Gewinne oder Verluste aus finanziellen Verbindlichkeiten werden gemäß IAS 39.56 in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst, wenn die finanzielle Verbindlichkeit ausgebucht wird.

Finanzschulden und sonstige Verbindlichkeiten

Unter den Finanzschulden werden alle Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten ausgewiesen. Die kurzfristigen Finanzschulden umfassen die Verpflichtungen, die innerhalb eines Jahres getilgt werden.

Die sonstigen Verbindlichkeiten haben eine Fristigkeit von unter einem Jahr.

Rückstellungen und abgegrenzte Schulden

Rückstellungen werden gemäß IAS 37 gebildet, wenn es wahrscheinlich ist, dass eine Verpflichtung gegenüber einem externen Dritten aus einem vergangenen Ereignis besteht, ein Ressourcenabfluss wahrscheinlich ist und eine zuverlässige Schätzung des Betrages möglich ist.

Sie werden unter Berücksichtigung der bestmöglichen Schätzung zum wahrscheinlichsten Erfüllungsbetrag angesetzt.

Das Ansatzverbot gemäß IAS 37 für Rückstellungen ohne Drittverpflichtungen sowie für Rückstellungen, deren Ermittlung ausschließlich auf pauschalen Grundlagen erfolgt, wird beachtet.

Entsprechend der Laufzeiten werden Rückstellungen bei den lang- bzw. kurzfristigen Schulden ausgewiesen. Kurzfristige Rückstellungen sind Verpflichtungen mit einer Fristigkeit von voraussichtlich unter einem Jahr.

Die in den langfristigen Rückstellungen ausgewiesenen Verpflichtungen werden mit einem der Restlaufzeit entsprechenden durchschnittlichen Marktzins der vergangenen sieben Jahre, welcher von der Deutschen Bundesbank veröffentlicht wird, abgezinst.

Rückstellungen, die einen sehr hohen Grad an Sicherheit ausweisen, werden in die Verbindlichkeiten umgegliedert und als so genannte abgegrenzte Schulden ausgewiesen.

Latente Steuern

a) Latente Steuern auf temporäre Differenzen

Latente Ertragsteuern werden gemäß IAS 12 aufgrund der „Balance Liability Method“ auf sämtliche temporäre Differenzen zwischen der Steuerbilanz und der IFRS-Bilanz mit einem Steuersatz von 15,825 % für die Körperschaftsteuer einschließlich Solidaritätszuschlag und 14,35 % für die Gewerbesteuer gebildet.

Aktive latente Steuern auf temporäre Differenzen werden gemäß IAS 12 dann gebildet, wenn Aktivposten in der IFRS-Bilanz niedriger oder Passivposten höher angesetzt sind als in der Steuerbilanz und wenn diese Abweichungen zeitlich begründet sind.

Passive latente Steuern auf temporäre Differenzen werden gemäß IAS 12 dann gebildet, wenn Aktivposten in der IFRS-Bilanz höher oder Passivposten niedriger angesetzt sind als in der Steuerbilanz und wenn diese Abweichungen zeitlich begründet sind.

b) Latente Steuern auf steuerliche Verlustvorträge

Ein Aktivansatz von latenten Steuern auf steuerliche Verlustvorträge wird nur in dem Umfang gebildet, in dem es innerhalb eines überschaubaren Planungshorizonts der Genossenschaft (2016 bis 2020) wahrscheinlich ist, dass

zukünftig zu versteuerndes Einkommen zur Verrechnung zur Verfügung steht.

Eventualverbindlichkeiten

Eventualverbindlichkeiten sind nach IAS 37.27 nicht in der Bilanz auszuweisen. Sie gelten als mögliche Verpflichtung, deren tatsächliche Existenz aber erst noch durch das Eintreten eines oder mehrerer ungewisser zukünftiger Ereignisse – die von dem Unternehmen nicht vollständig beeinflusst werden können – bestätigt werden muss. Hierunter werden Verpflichtungen subsumiert, die aber wahrscheinlich zu keinem Vermögensabfluss führen werden oder deren Vermögensabfluss nicht zuverlässig bestimmt werden kann.

Passivische Rechnungsabgrenzung

Nach dem Konzept der Periodenabgrenzung sind gemäß IAS 1.27 sowie des Verständnisses zur Erfassung von Erträgen (IASB Framework 92) passivische Rechnungsabgrenzungsposten zu bilden.

Die Bildung eines passivischen Abgrenzungspostens (IAS 20.24) würde für die von der öffentlichen Hand seit 1999 gewährten Investitionszulagen für Herstellungskosten an Wohngebäuden und die durch die IBB gewährten Zuschüsse für aktivierte Aufwendungen für Wohnumfeldmaßnahmen in Frage kommen. Investitionszulagen und Zuschüsse der IBB für Aufwendungen (Instandsetzung und Instandhaltung von Wohngebäuden bzw. wohnumfeldgestaltende Maßnahme) wurden in dem Jahr ertragswirksam vereinnahmt, in dem die Aufwendungen anfielen. Die erhaltenen Investitionszulagen und Zuschüsse der IBB bezogen sich ausschließlich auf Erhaltungsaufwendungen bzw. laufende Aufwendungen; insofern besteht keine Notwendigkeit einer Abgrenzung der Erträge in einem Abgrenzungsposten.

Gewinnrealisierung

Aufwendungen und Erträge, die das Geschäftsjahr betreffen, werden unabhängig von ihrer Zahlungswirksamkeit berücksichtigt. Erträge aus Verkäufen und Dienstleistungen sind realisiert, wenn die geschuldete Lieferung und Leistung erbracht worden ist, der Gefahrenübergang erfolgt ist und der Betrag der erwarteten Gegenleistung zuverlässig geschätzt werden kann.

Nutzungsentgelte werden periodengerecht in Übereinstimmung mit den Bestimmungen des zugrunde liegenden Vertrages erfasst.

2. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Im Folgenden werden die Posten der Gewinn- und Verlustrechnung erläutert.

Umsatzerlöse

| Tsd. € | 2015 | 2014 | Veränderung |
|----------------------------|-----------------|-----------------|--------------|
| Mieten für | | | |
| Wohnungen | 14.170,8 | 13.484,8 | 686,0 |
| Gewerberäume | 43,4 | 43,4 | 0,0 |
| Treueprämien und Ähnliches | -491,1 | -462,1 | -29,0 |
| Erlöse aus | | | |
| abgerechneten Umlagen | 6.355,4 | 6.675,7 | -320,3 |
| Nebenräumen | 12,5 | 7,4 | 5,1 |
| Stellplätzen | 352,3 | 353,3 | -1,0 |
| | 20.443,3 | 20.102,5 | 340,8 |

Bestandsveränderungen

Ausgewiesen wird der Saldo aus Bestandserhöhungen in Höhe von Tsd. € 6.291,2 und Bestandsminderungen in Höhe von Tsd. € 6.477,3 die die Abrechnung von Betriebskosten gegenüber Mietern betreffen.

Sonstige betriebliche Erträge

| Tsd. € | 2015 | 2014 | Veränderung |
|--|--------------|--------------|--------------|
| Versicherungsentschädigungen | 80,4 | 66,6 | 13,8 |
| Geldwerter Vorteil | 28,3 | 27,5 | 0,8 |
| Rückzahlungsansprüche Unfallversicherung | 16,3 | 88,3 | -72,0 |
| Eingänge auf abgeschriebene Forderungen | 14,6 | 13,8 | 0,8 |
| Ausbuchung von Verbindlichkeiten | 11,3 | 0,0 | 11,3 |
| Auflösung von Rückstellungen | 2,3 | 13,1 | -10,8 |
| Erstattungen und Mahngebühren | 0,6 | 10,9 | -10,3 |
| Sonstige Erträge | 17,6 | 0,7 | 16,9 |
| | 171,4 | 220,9 | -49,5 |

Materialaufwand

| Tsd. € | 2015 | 2014 | Veränderung |
|---------------------------------------|-----------------|-----------------|----------------|
| Bewirtschaftung der Renditeimmobilien | | | |
| Betriebskosten/Grundsteuer | 6.883,7 | 6.850,0 | 33,7 |
| Instandhaltung | 17.180,0 | 14.507,9 | 2.672,1 |
| Sonstige Aufwendungen | 51,5 | 42,4 | 9,1 |
| | 24.115,2 | 21.400,3 | 2.714,9 |

Personalaufwand

| Tsd. € | 2015 | 2014 | Veränderung |
|-------------------------|----------------|----------------|---------------|
| Löhne und Gehälter | 1.728,0 | 1.844,6 | -116,6 |
| Sozialabgaben | 300,7 | 302,4 | -1,7 |
| Sonstige Personalkosten | 63,8 | 66,6 | -2,8 |
| | 2.092,5 | 2.213,6 | -121,1 |

Sonstige betriebliche Aufwendungen

| Tsd. € | 2015 | 2014 | Veränderung |
|---|----------------|----------------|--------------|
| Gerichts-, Anwalts-, Notar- und Grundbuchkosten | 260,3 | 212,8 | 47,5 |
| Kosten der EDV | 255,2 | 158,0 | 97,2 |
| Kosten der Geschäftsräume | 204,0 | 229,1 | -25,1 |
| Unternehmenswerbung und Repräsentation | 177,8 | 195,6 | -17,8 |
| Geschäftsbesorgung | 169,7 | 204,0 | -34,3 |
| Sachversicherungen | 74,2 | 137,2 | -63,0 |
| Prüfungs- und Beratungskosten | 47,3 | 32,7 | 14,6 |
| Post- und Telekommunikationskosten | 34,6 | 38,5 | -3,9 |
| Fahr-, Reise- und Autobetriebskosten | 31,4 | 31,0 | 0,4 |
| Spenden | 27,4 | 52,9 | -25,5 |
| Beiträge, Gebühren | 26,3 | 35,7 | -9,4 |
| Fortbildungskosten/freiwillige soziale Aufwendungen | 24,6 | 33,1 | -8,5 |
| Abschreibungen auf Forderungen | 20,9 | 31,9 | -11,0 |
| Aufwendungen für den Aufsichtsrat | 11,8 | 11,7 | 0,1 |
| Andere Aufwendungen | 112,9 | 113,6 | -0,7 |
| Aufwendungen der FORTUNA KIEZnet GmbH | 41,3 | 38,1 | 3,2 |
| | 1.519,7 | 1.555,9 | -36,2 |

Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen

Die Abschreibungen entfallen auf Betriebs- und Geschäftsausstattung sowie immaterielle Vermögenswerte.

Neubewertung von Renditeimmobilien

Die FORTUNA Wohnungsunternehmen eG wendet für ihre Renditeimmobilien das Modell des beizulegenden Zeitwertes an. Die Bewertung zum 31. Dezember 2015 führte gegenüber der letzten Bewertung zum 31. Dezember 2014 zu einer Wertaufholung von Tsd. € 33.382,9.

Finanzergebnis

| Tsd. € | 2015 | 2014 | Veränderung |
|-------------------------------------|-----------------|-----------------|---------------|
| Erträge aus | | | |
| Zinsen für Geldanlagen und Guthaben | 21,8 | 19,0 | 2,8 |
| Aufzinsungen | 22,3 | 34,0 | -11,7 |
| | 44,1 | 53,0 | -8,9 |
| Aufwendungen für | | | |
| Darlehenszinsen | 3.504,9 | 3.228,6 | 276,3 |
| Abzinsungen | 5,8 | 9,9 | -4,1 |
| Sonstiges | 21,3 | 54,4 | -33,1 |
| | -3.532,0 | -3.292,9 | -239,1 |
| | -3.487,9 | -3.239,9 | -248,0 |

Ertragsteuern

| Tsd. € | 2015 | 2014 | Veränderung |
|--|-----------------|-----------------|--------------|
| Latente Steuern aus | | | |
| Verlustvorträgen | 994,1 | 261,7 | 732,4 |
| temporären Differenzen | -7.141,3 | -7.074,9 | -66,4 |
| | -6.147,2 | -6.813,2 | 666,0 |
| Körperschaft- und Gewerbesteuer | 1,5 | 0,0 | 1,5 |
| | -6.145,7 | -6.813,2 | 667,5 |

Die latenten Steuern aus temporären Differenzen resultieren aus der Zunahme der aktiven latenten Steuern (Tsd. € 295,0) und der Zunahme der passiven latenten Steuern (Tsd. € 7.436,3).

3. Erläuterungen zur Bilanz

Renditeimmobilien

Ausgewiesen werden die sich im Eigentum der Genossenschaft befindlichen Grundstücke mit Wohnbauten. Der Ansatz erfolgte zum beizulegenden Zeitwert.

| Tsd. € | 31.12.2015 | 31.12.2014 |
|--------------------------------|------------------|------------------|
| Beizulegender Zeitwert | | |
| Industrielle Fertigbauweise | 196.627,5 | 165.477,8 |
| Stadtvillen, Reihenhäuser etc. | 11.760,1 | 9.526,9 |
| | 208.387,6 | 175.004,7 |

Sonstige Sachanlagen/Immaterielle Vermögenswerte

| Tsd. € | Sonstige Sachanlagen | Immaterielle Vermögenswerte |
|---|----------------------|-----------------------------|
| Anschaffungs- und Herstellungskosten | | |
| Stand per 1. Januar 2015 | 1.063,1 | 216,4 |
| Zugänge | 67,4 | 2,2 |
| Abgänge | -40,5 | 0,0 |
| Stand 31. Dezember 2015 | 1.090,0 | 218,6 |
| Abschreibungen | | |
| Stand per 1. Januar 2015 | -661,0 | -169,9 |
| Zugänge | -93,7 | -6,3 |
| Abgänge | 40,5 | 0,0 |
| Stand 31. Dezember 2015 | -714,2 | -176,2 |
| Buchwert 31. Dezember 2015 | 375,8 | 42,4 |
| Buchwert 31. Dezember 2014 | 402,1 | 46,5 |

Sonstige Sachanlagen

Der Posten beinhaltet die Betriebs- und Geschäftsausstattung. Die planmäßigen Abschreibungen erfolgen linear.

Immaterielle Vermögensgegenstände

Die immateriellen Vermögenswerte betreffen ausschließlich EDV-Software. Die planmäßigen Abschreibungen erfolgen linear über drei bzw. zehn Jahre.

Selbst erstellte Vermögenswerte sind nicht vorhanden.

Sonstige langfristige Vermögenswerte

Es handelt sich um Forderungen gegenüber einer Versicherung aufgrund des Abschlusses einer Unfallversicherung mit garantierter Beitragsrückzahlung. Der Rückzahlungsanspruch ist seit Oktober 2015 abrufbar und spätestens zum 1. Oktober 2019 fällig.

Latente Steuern

Auf Ansatz- und Bewertungsunterschiede bei den einzelnen Bilanzposten entfallen die folgenden aktiven latenten Steuern:

| Tsd. € | 31.12.2015 | 31.12.2014 |
|---|----------------|----------------|
| aus temporären Differenzen für: | | |
| Renditeimmobilien | 1.366,0 | 1.080,0 |
| Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände | 1,5 | 1,9 |
| Verbindlichkeiten | 14,3 | 4,9 |
| | 1.381,8 | 1.086,8 |
| aus Verlustvorträgen | 1.553,4 | 559,3 |
| | 2.935,2 | 1.646,1 |

Die Bewertung der latenten Steuern erfolgt in Übereinstimmung mit IAS 12.

Der Berechnung der aktiven latenten Steuern aus der Nutzung von als zukünftig realisierbar eingeschätzten Verlustvorträgen wird ein Planungshorizont von fünf Jahren zugrunde gelegt.

Vorratsvermögen

| Tsd. € | 31.12.2015 | 31.12.2014 |
|---------------------------|----------------|----------------|
| Unfertige Leistungen | 6.291,2 | 6.477,3 |
| Sonstiges Vorratsvermögen | 0,0 | 0,9 |
| | 6.291,2 | 6.478,2 |

Bei den unfertigen Leistungen handelt es sich um noch nicht abgerechnete Betriebskosten. Für die ausgewiesenen Vorräte bestehen keine Eigentums- oder Verfügungsbeschränkungen.

Kurzfristige Forderungen

| Tsd. € | 31.12.2015 | 31.12.2014 |
|--|-------------|--------------|
| Forderungen aus Lieferungen und Leistungen | 32,2 | 63,9 |
| Forderungen aus Steuern | 7,9 | 13,0 |
| Sonstige Forderungen | 28,3 | 35,6 |
| | 68,4 | 112,5 |

Die Forderungen sind mit ihrem beizulegenden Zeitwert angesetzt und haben eine Restlaufzeit von unter einem Jahr.

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen beinhalten ausschließlich Forderungen aus der Vermietung der Renditeimmobilien.

Die Steueransprüche bestehen insbesondere für Kapitalertragsteuer und Solidaritätszuschlag (Tsd. € 5,7).

Liquide Mittel

Die liquiden Mittel umfassen insbesondere täglich fällige Guthaben und Festgeldanlagen bei Kreditinstituten. Die Fälligkeit der Geldbestände liegt unter einem Jahr.

Eigenkapital

Das Eigenkapital setzt sich wie folgt zusammen:

| Tsd. € | 31.12.2015 | 31.12.2014 |
|----------------|-----------------|-----------------|
| Rücklage | 77.015,5 | 61.849,9 |
| Jahresergebnis | 16.350,6 | 15.152,6 |
| | 93.366,1 | 77.002,5 |

Zur Entwicklung des Eigenkapitals verweisen wir auf die Eigenkapitalveränderungsrechnung.

Der Anteil des Eigenkapitals an der Bilanzsumme beträgt 42,1 % (Vorjahr: 41,3 %).

Geschäftsguthaben

Ausgewiesen werden die Geschäftsguthaben ohne die zum Bilanzstichtag ausgeschiedenen Mitglieder und gekündigten Anteile. Der Ansatz erfolgt zum Nominalwert.

Der Anteil des Eigenkapitals und der Geschäftsguthaben an der Bilanzsumme beträgt 45,5 % (Vorjahr: 45,2 %).

Finanzschulden

Die Finanzschulden setzen sich zusammen aus:

| Tsd. € | 31.12.2015 | 31.12.2014 |
|------------------------------|-----------------|-----------------|
| Langfristigen Finanzschulden | 88.519,6 | 77.900,4 |
| Kurzfristigen Finanzschulden | 4.030,9 | 3.644,3 |
| | 92.550,5 | 81.544,7 |

Die Finanzschulden betreffen ausschließlich Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten. Sie betreffen insbesondere Altkredite und Bau- und Modernisierungsdarlehen. In den kurzfristigen Finanzschulden sind die rückständigen Zins- und Tilgungsleistungen in Höhe von Tsd. € 54,1 enthalten, die erst im Januar 2016 abgebucht wurden.

Die Restlaufzeiten entsprechen den jeweiligen Finanzierungszusagen.

Die Finanzschulden sind vollständig durch Grundschulden bzw. Landesbürgschaften abgesichert.

Nachfolgende Tabelle zeigt die nach Fristigkeiten sortierten Finanzschulden sowie deren beizulegenden Zeitwert:

| Verträge mit Zinsbindung bis | Restkapital zum 31.12.2015 (inkl. Forwarddarlehen) | Anteil an der Gesamtverschuldung | Durchschnittlicher Zinssatz (inkl. Forwarddarlehen) | Beizulegender Zeitwert zum 31.12.2015 |
|------------------------------|--|----------------------------------|---|---------------------------------------|
| | Tsd. € | % | % | Tsd. € |
| 2016 | 71,2 | 0,1 | 2,87 | 71,5 |
| 2019 | 4.487,9 | 4,9 | 4,69 | 4.982,5 |
| 2021 | 27.919,1 | 30,2 | 3,53 | 30.230,5 |
| 2023 | 14.931,4 | 16,1 | 4,56 | 16.668,2 |
| 2024 | 23.344,0 | 25,2 | 4,03 | 26.189,3 |
| 2025 | 5.582,1 | 6,0 | 2,38 | 1.916,6 |
| 2029 | 2.719,1 | 2,9 | 3,05 | 2.894,4 |
| 2030 | 2.724,7 | 2,9 | 2,30 | 2.790,7 |
| 2033 | 6.785,6 | 7,4 | 3,10 | 7.479,5 |
| 2035 | 3.931,3 | 4,3 | 2,49 | 4.121,3 |
| | 92.496,4 | 100,0 | | 97.344,5 |

Der beizulegende Zeitwert auf Basis von Marktzinsen zum 31. Dezember 2015 beträgt Tsd. € 97.344,5; der Marktwert entspricht 105,2 % des Buchwertes. Die laufzeitabhängigen Zinsen liegen bei 2,21 % (einjährig) und 2,05 % (zehn Jahre). Der beizulegende Zeitwert wurde durch laufzeitadäquate Diskontierung des jeweiligen Restkapitals ermittelt. Als Quelle dienten die statistischen Zeitreihen der Europäischen Zentralbank (MFI-Zinssätze, Stand: 30.11.2015).

Übrige langfristige Verbindlichkeiten

Es handelt sich um Verpflichtungen aus Garantieeinhalten für Bau- und Instandsetzungsleistungen.

Langfristige Rückstellungen

Die langfristigen Rückstellungen beinhalten Verpflichtungen für:

| Tsd. € | 31.12.2014 | Zuführung | Umgliederung | Auf-/Abzinsung | Verrechnung/Veränderung | 31.12.2015 |
|----------------|-------------|------------|--------------|----------------|-------------------------|-------------|
| Altersteilzeit | 5,1 | 0,0 | -86,8 | 5,2 | 76,5 | 0,0 |
| Archivierung | 23,7 | 0,0 | 0,0 | 0,6 | 0,0 | 24,3 |
| | 28,8 | 0,0 | -86,8 | 5,8 | 76,5 | 24,3 |

Die Rückstellungen für Altersteilzeitverpflichtungen wurden mit den entsprechenden aktivierten Werten aus Rückdeckungsversicherungen verrechnet.

Latente Steuerschulden

Die passiven latenten Steuern auf Ansatz- und Bewertungsunterschiede bei den einzelnen Bilanzposten betreffen:

| Tsd. € | 31.12.2015 | 31.12.2014 |
|--|-----------------|-----------------|
| Renditeimmobilien und sonstige Sachanlagen | 20.191,9 | 12.753,9 |
| Verbindlichkeiten/Rückstellungen | 1,2 | 2,9 |
| | 20.193,1 | 12.756,8 |

Kurzfristige Schulden (ohne kurzfristige Finanzschulden)

| Tsd. € | 31.12.2015 | 31.12.2014 |
|--|----------------|----------------|
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | 137,0 | 249,6 |
| Verbindlichkeiten aus Steuern | 46,9 | 48,0 |
| Erhaltene Anzahlungen | 6.596,4 | 6.828,9 |
| Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten | 397,9 | 454,4 |
| Abgegrenzte Schulden | 585,2 | 307,5 |
| Kurzfristige Rückstellungen | 5,9 | 5,9 |
| | 7.769,3 | 7.894,3 |

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

Der Posten entfällt auf Instandhaltungsleistungen, Betriebskosten und sächliche Verwaltungskosten (Tsd. € 40,9) und Verpflichtungen aus Garantieeinhalten (Tsd. € 4,1) sowie auf Verbindlichkeiten gegenüber Mietern in Höhe von Tsd. € 92,0.

Verbindlichkeiten aus Steuern

Die Verbindlichkeiten betreffen insbesondere Lohn- und Kirchensteuer.

Erhaltene Anzahlungen

Die erhaltenen Anzahlungen betreffen ausschließlich Vorauszahlungen der Mieter auf Betriebskosten.

Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten

| Tsd. € | 31.12.2015 | 31.12.2014 |
|--|--------------|--------------|
| Geschäftsguthaben der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder und gekündigte Anteile | 308,0 | 359,7 |
| Sonstige Verpflichtungen aus Überzahlungen u. a. | 89,9 | 94,7 |
| | 397,9 | 454,4 |

Die abgegrenzten Schulden enthalten folgende Verpflichtungen:

| Tsd. € | 31.12.2015 | 31.12.2014 |
|-------------------------------------|--------------|--------------|
| Personalkosten | 245,0 | 213,4 |
| Betriebskosten | 274,4 | 30,0 |
| Prüfungs- und Steuerberatungskosten | 28,1 | 26,7 |
| Urlaubsansprüche | 15,1 | 17,0 |
| Beiträge zur Berufsgenossenschaft | 14,1 | 14,0 |
| Ausstehende Rechnungen | 6,1 | 5,8 |
| Sonstige Verwaltungskosten | 2,4 | 0,6 |
| | 585,2 | 307,5 |

Die kurzfristigen Rückstellungen beinhalten Verpflichtungen für:

| Tsd. € | 31.12.2014 | Zuführung | Verbrauch | Umgliederung | Verrechnung/Veränderung | 31.12.2015 |
|----------------|------------|------------|-------------|--------------|-------------------------|------------|
| Altersteilzeit | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 86,8 | -86,8 | 0,0 |
| Archivierung | 5,9 | 5,9 | -5,9 | 0,0 | 0,0 | 5,9 |
| | 5,9 | 5,9 | -5,9 | 86,8 | -86,8 | 5,9 |

4. Erläuterungen zur Kapitalflussrechnung

Die Kapitalflussrechnung wird in Übereinstimmung mit den Bestimmungen des IAS 7 erstellt. Sie ist in die drei Bereiche der laufenden Geschäftstätigkeit sowie der Investitions- und der Finanzierungstätigkeit unterteilt.

Die Darstellung des Cashflows aus der laufenden Geschäftstätigkeit erfolgt nach der indirekten Methode, nach der das Periodenergebnis mittels einer Überleitungsrechnung in eine Cashflow-Größe überführt wird. Die Cashflows aus der Investitions- und Finanzierungstätigkeit werden zahlungsmittelbezogen dargestellt.

Die Kapitalflussrechnung ist nach den Zahlungsströmen aus Geschäfts-, Investitions- und Finanzierungstätigkeit gegliedert. Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit beträgt Tsd. € -6.915,2. Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit von Tsd. € -47,8 resultiert insbesondere aus Investitionen in die sonstigen Sachanlagen. Der Cashflow aus Finanzierungstätigkeit von Tsd. € 7.548,1 wird im Wesentlichen durch Veränderungen bei den Finanzschulden bestimmt.

Die planmäßigen Tilgungen erfolgten in Höhe von Tsd. € 3.798,3.

5. Sonstiges**Finanzrisikomanagement**

Die Genossenschaft verfügt über eine zehnjährige Finanzplanung. Eine Überarbeitung der langfristigen Finanzplanung erfolgt quartalsweise. In einem kürzeren Zeitintervall (monatlich) erfolgt die laufende Liquiditätsüberwachung. Ein Soll-Ist-Vergleich wird monatlich vorgenommen.

Die wichtigsten Finanzinstrumente, die von der Genossenschaft verwendet werden, sind Bankdarlehen und Zahlungsmittel. Diese Finanzinstrumente dienen vorrangig der Finanzierung der fortgeführten Geschäftsbereiche. Darüber hinaus verfügt die FORTUNA über weitere finanzielle Vermögenswerte und Schulden, die sich direkt aus der Geschäftstätigkeit des Unternehmens ergeben.

Bei den wesentlichen Risiken des Unternehmens handelt es sich um Zinsänderungsrisiken, Liquiditätsrisiken und Ausfallrisiken. Währungsrisiken bestehen nicht.

Der folgenden Tabelle sind die Buchwerte und beizulegenden Zeitwerte sämtlicher einbezogener Finanzinstrumente zu entnehmen:

| Tsd. € | Buchwert | Beizulegender Zeitwert |
|--|-----------------|------------------------|
| Finanzinstrumente | | |
| Finanzielle Vermögenswerte | | |
| Sonstige finanzielle Vermögenswerte | 519,8 | 519,8 |
| Liquide Mittel | 3.011,1 | 3.011,1 |
| | 3.530,9 | 3.530,9 |
| Finanzielle Verbindlichkeiten | | |
| Finanzschulden | 92.550,5 | 97.398,7 |
| Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten | 853,6 | 853,6 |
| | 93.404,1 | 98.252,3 |

Der Marktwert der finanziellen Verpflichtungen wurde auf Basis finanzmathematischer Methoden unter Verwendung vorhandener Marktinformationen ermittelt.

Derivative Finanzinstrumente

Es werden keine derivativen Zinsinstrumente eingesetzt.

Kapitalmarktrisiko

Dem Risiko von Engpässen bei der Kapitalbeschaffung beugt die FORTUNA Wohnungsunternehmen eG durch eine nachhaltige Liquiditätsplanung und Einbindung mehrerer Darlehensgeber vor.

Zinsänderungsrisiko

Hierunter wird das Risiko angesehen, dass künftig erwartete Cashflows aus einem Finanzierungsinstrument wegen Änderung des Marktzinssatzes in ihrer Höhe schwanken.

Besonders im Finanzierungsbereich ist die Genossenschaft Zinsschwankungen ausgesetzt. Den Risiken wird seitens der Genossenschaft durch ein aktives Finanz- und Darlehensmanagement begegnet. Das Finanzmanagement hat durch die Steuerung von Darlehen in beachtlicher Höhe eine Schlüsselposition innerhalb der Genossenschaft inne.

Die Genossenschaft hat folgenden Anschlussfinanzierungsbedarf:

| Ende Zinsbindungsfrist | Finanzierungsbedarf Tsd. € | % |
|------------------------|-------------------------------|--------------|
| 2019 | 4.225,4 | 8,1 |
| 2021 | 22.622,0 | 43,3 |
| 2023 | 4.144,2 | 7,9 |
| 2024 | 10.655,1 | 20,4 |
| 2025 | 4.225,5 | 8,1 |
| 2030 | 1.762,7 | 3,4 |
| 2033 | 2.623,9 | 5,1 |
| 2035 | 1.926,9 | 3,7 |
| | 52.185,7 | 100,0 |

Eine Konzentration des Zinsänderungsrisikos besteht für das Geschäftsjahr 2021, in dem für 43,3 % des zur Anschlussfinanzierung anstehenden Finanzbedarfs die Zinsbindung ausläuft.

Liquiditätsrisiko

Das Liquiditätsrisiko bezeichnet das Risiko, dass ein Unternehmen möglicherweise nicht in der Lage ist, die Finanzmittel zu beschaffen, die zur Begleichung der Verpflichtungen aus dem Vertrag notwendig sind. Liquiditätsrisiken entstehen u. a. dadurch, dass Mieter gegebenenfalls nicht in der Lage sind, etwaige Verpflichtungen gegenüber der Genossenschaft im Rahmen der Mietbedingungen zu erfüllen oder Darlehen nach Auslaufen der Zinsbindungsfristen zur Rückzahlung fällig gestellt werden oder nur mit höheren Belastungen prolongiert werden.

Dem Liquiditätsrisiko begegnet die Genossenschaft durch planmäßige Vorhaltung ausreichender Liquidität und Streuung der Fälligkeiten bzw. Zinsbindungsfristen der Finanzschulden sowie den unbefristeten Kontokorrentrahmen von Tsd. € 940,0 bei zwei Banken.

Ausfallrisiko

Das Ausfallrisiko aus finanziellen Vermögenswerten besteht in der Gefahr des Zahlungsausfalls eines Vertragspartners und daher maximal in Höhe des positiv beizulegenden Zeitwertes des Vermögenswertes gegenüber dem jeweiligen Kontrahenten.

Die wichtigsten finanziellen Vermögenswerte sind Bankguthaben, Kassenbestände, Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen.

Das Ausfallrisiko bei den liquiden Mitteln ist sehr gering, da diese bei Kreditinstituten erster Bonität mit Institutsschutz gehalten werden.

Bei originären Finanzinstrumenten wird dem Ausfallrisiko durch direkte Abschreibung zweifelhafter Forderungen Rechnung getragen.

Auf die finanziellen Vermögenswerte wurden im Berichtsjahr Abschreibungen von Tsd. € 20,9 vorgenommen, die gemäß IFRS 39.58 direkt den Buchwert der finanziellen Vermögenswerte geändert haben.

Beziehungen zu nahestehenden Personen

Die Genossenschaft hat mit einem Aufsichtsratsmitglied Rechtsberatungs- und Datenschutzbeauftragtenverträge – einschließlich Rechtsberatung der Mitglieder – abgeschlossen.

Des Weiteren wurden durch den Arbeitgeber eines weiteren Aufsichtsratsmitglieds in 2015 Handwerkerleistungen abgerechnet.

Ereignisse nach dem Stichtag

Ereignisse nach dem Bilanzstichtag mit einem wesentlichen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage haben sich nicht ergeben.

Sonstige Angaben

Rechtsform, Sitz, Genossenschaftsregister

| | |
|--------------------------------|----------------------------------|
| Rechtsform | Eingetragene Genossenschaft |
| Geschäftssitz | 12681 Berlin, Rhinstraße 42 |
| Genossenschaftsregistereintrag | Amtsgericht Charlottenburg 473 B |

Gegenstand des Unternehmens

Gegenstand des Unternehmens ist nach ihrer Satzung die Förderung ihrer Mitglieder vorrangig durch eine gute, sichere und sozialverantwortbare Wohnungsversorgung. Die Genossenschaft kann Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen bewirtschaften, errichten, erwerben, vermitteln und betreuen. Sie kann alle im Bereich der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, des Städtebaus und der Infrastruktur anfallenden Aufgaben übernehmen. Hierzu gehören Gemeinschaftsanlagen und Folgeeinrichtungen, Läden und Räume für Gewerbebetriebe, soziale, wirtschaftliche und kulturelle Einrichtungen und Dienstleistungen. Beteiligungen sind zulässig.

Die Ausdehnung des Geschäftsbetriebes auf Nichtmitglieder ist zugelassen.

Am 25. Mai 2010 und 30. September 2015 haben Aufsichtsrat und Vorstand Beschlüsse über Nichtmitgliedergeschäfte gefasst.

Bewirtschaftungsbestand

Die Genossenschaft ist Eigentümerin von 4.147 Wohnungen, die in einem sehr geringen Umfang auch gewerblich genutzt werden.

Mitgliederbestand

Der FORTUNA Wohnungsunternehmen eG gehören am Bilanzstichtag 3.920 Mitglieder an.

Ein Geschäftsanteil beträgt € 1.55,00. Jedes Mitglied hat mindestens einen Geschäftsanteil zu zeichnen. Weitere Geschäftsanteile sind bei der Überlassung einer Wohnung – abhängig von der Wohnungsgröße – zu übernehmen.

Personalbestand

Die Genossenschaft beschäftigte am 31. Dezember 2015 24 Mitarbeiter in der Verwaltung und 12 Mitarbeiter im Betriebsbereich. In der FORTUNA KIEZnet GmbH waren zum Bilanzstichtag 9 Mitarbeiter beschäftigt.

Mitglieder des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat besteht laut § 24 der Satzung aus mindestens drei Mitgliedern. Die Vertreterversammlung kann eine höhere Zahl festlegen. Die Aufsichtsratsmitglieder werden von der Vertreterversammlung für drei Jahre gewählt. Ihre Amtszeit endet mit dem Schluss der Vertreterversammlung, die über die Entlastung für das zweite Geschäftsjahr nach der Wahl beschließt.

Der Aufsichtsrat setzt sich wie folgt zusammen:

| | | |
|----------------------|------------------------------------|--------------------------|
| Herr Bernd Wuthenow | - Vorsitzender - | Rechtsanwalt |
| Herr Norbert Schade | - stellvertretender Vorsitzender - | Wirtschaftsberater |
| Herr Erwin Salamon | | Meister Elektrotechnik |
| Frau Rita Opitz | | Diplom-Bauingenieurin |
| Herr Günter Hiersick | | Diplom-Betriebswirt (FH) |
| Herr Veit Stollberg | | Diplom-Betriebswirt (BA) |

Das Sitzungsgeld für den Aufsichtsrat beträgt aufgrund des Beschlusses der Vertreterversammlung vom 29. Juni 2004 € 200,00 pro Sitzung.

Insgesamt beliefen sich die Aufwendungen für den Aufsichtsrat in 2015 auf Tsd. € 11,8 (davon Sitzungsgelder: Tsd. € 11,2).

Vorstand

Der Vorstand soll nach § 21 der Satzung der Genossenschaft aus mindestens zwei Mitgliedern bestehen; er wird vom Aufsichtsrat auf die Dauer von fünf Jahren bestellt. Wiederbestellung ist zulässig.

Der Vorstand setzt sich wie folgt zusammen:

| | | |
|----------------|-------------------------|-----------------|
| Frank Miller | bestellt bis 21.08.2017 | Diplom-Kaufmann |
| Peter Schümann | bestellt bis 20.03.2017 | Kaufmann |

Den Vergütungen der Vorstandsmitglieder liegen schriftliche Anstellungsverträge zugrunde. Sie erhalten neben der Grundvergütung auch Jahresprämien, die nach vom Aufsichtsrat festgelegten Kriterien ausgezahlt werden. Darüber hinaus werden Beiträge zur betrieblichen Altersversorgung geleistet.

Forderungen an Mitglieder des Vorstandes und des Aufsichtsrates bestanden am Bilanzstichtag nicht.

Prokura

Zum Zeitpunkt der Erstellung des IFRS-Abschlusses war Herr Hans-Jürgen Thiel und Herr Alexander Liebert Prokura erteilt.

Vertretung

Die Genossenschaft wird durch zwei Vorstandsmitglieder gemeinsam oder durch ein Vorstandsmitglied gemeinsam mit einem Prokuristen vertreten.

Berlin, 15. Januar 2016



Frank Miller
Vorstand



Hans-Jürgen Thiel
Prokurist

FORTUNA
Wohnungsunternehmen eG
Rhinstraße 42
12681 Berlin
(Friedrichsfelde Ost)
Telefon: 030/93 643-0
Telefax: 030/93 643-203

www.fortuna-eg.de



Sicher wohnen und mehr...
FORTUNA

