

Sicher wohnen und mehr...

FORTUNA

IFRS-ABSCHLUSS ZUM 31.12.2018
der FORTUNA Wohnungsunternehmen eG

IFRS-ABSCHLUSS ZUM 31.12.2018
der FORTUNA Wohnungsunternehmen eG

Impressum

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

Verantwortlich:
Frank Miller (Vorstand)
Peter Schümann (Vorstand)
Hans-Jürgen Thiel (Vorstand)

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

INHALT

I. GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG	5
Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2018	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

I. GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2018

Tsd. €	2018	2017
Umsatzerlöse	23.242,5	22.125,6
Bestandsveränderungen	235,7	204,1
Sonstige betriebliche Erträge	208,1	131,3
Materialaufwand	-21.108,4	-22.323,1
Personalaufwand	-1.584,6	-1.744,1
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-1.294,3	-1.171,5
Earnings Before Interest, Taxes, Depreciation and Amortisation (EBITDA)	-301,0	-2.777,7
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	-94,0	-89,2
Neubewertung der Renditeimmobilien	23.661,6	86.273,8
Earnings Before Interest and Taxes (EBIT)	23.266,6	83.406,9
Finanzergebnis	-3.611,2	-3.696,4
Earnings Before Taxes (EBT)	19.655,4	79.710,5
Ertragsteuern	-5.717,3	-25.376,7
Jahresergebnis	13.938,1	54.333,8

II. BILANZ

Tsd. €	31.12.2018	31.12.2017
AKTIVA		
Langfristiges Vermögen		
Renditeimmobilien	324.266,4	300.604,8
Sonstige Sachanlagen/Immaterielle Vermögenswerte		
Sonstige Sachanlagen	199,7	248,1
Immaterielle Vermögenswerte	60,7	34,8
Andere langfristige Vermögenswerte		
Sonstige langfristige Vermögenswerte	492,3	481,2
Latente Steuern	1.976,8	1.913,0
	326.995,9	303.281,9
Kurzfristiges Vermögen		
Vorratsvermögen		
Unfertige Leistungen	6.655,8	6.420,1
Kurzfristige Forderungen		
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	56,0	37,6
Forderungen aus Steuern	0,8	5,2
Sonstige Forderungen	27,1	22,3
Liquide Mittel	8.188,1	4.132,9
	14.927,8	10.618,1
	341.923,7	313.900,0

Tsd. €	31.12.2018	31.12.2017
PASSIVA		
Eigenkapital	162.192,2	148.242,5
Geschäftsguthaben	7.588,2	7.522,5
Langfristige Schulden		
Finanzschulden	109.105,2	101.845,4
Übrige langfristige Verbindlichkeiten	202,4	117,9
Übrige langfristige Rückstellungen	9,4	9,2
Latente Steuern	49.160,9	43.379,8
	158.477,9	145.352,3
Kurzfristige Schulden		
Finanzschulden	5.592,2	4.948,8
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	557,0	452,8
Verbindlichkeiten aus Steuern	63,8	63,8
Erhaltene Anzahlungen	6.854,6	6.697,9
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	346,3	386,9
Abgegrenzte Schulden	249,3	230,3
Kurzfristige Rückstellungen	2,2	2,2
	13.665,4	12.782,7
	341.923,7	313.900,0

III. KAPITALFLUSSRECHNUNG

Tsd. €	2018	2017
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit		
Jahresergebnis	13.938,1	54.333,8
Abschreibungen auf Sachanlagen und immaterielle Vermögenswerte	94,0	89,2
Ergebnis aus Anlageabgängen	-5,3	1,4
Neubewertung von Renditeimmobilien	-23.661,6	-86.273,8
Veränderung der latenten Steuern	5.717,3	25.362,0
Veränderung sonstiger langfristiger Vermögenswerte	-11,1	-10,8
Veränderung sonstiger langfristiger Schulden	84,5	-128,5
Veränderung der langfristigen Rückstellungen	0,2	0,1
Abschreibungen auf Forderungen	17,5	12,6
Veränderung des Vorratsvermögens	-235,7	-204,2
Veränderung der kurzfristigen Forderungen	-36,3	-6,1
Veränderung der kurzfristigen Schulden und übrige geldrechnungstechnische Veränderungen	239,3	154,1
Veränderung der kurzfristigen Rückstellungen	0,0	0,1
Zinserträge	-2,9	-2,2
Zinsaufwendungen	3.614,1	3.698,6
Sonstige Zinserträge/Zinsaufwendungen	1,6	-14,0
	-246,3	-2.987,7
Cashflow aus Investitionstätigkeit		
Auszahlungen für Investitionen	-73,0	-16,3
Einzahlungen aus Abgängen	6,8	0,0
Erhaltene Zinsen	1,1	2,2
	-65,1	-14,1
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit		
Veränderung der Geschäftsguthaben	65,7	101,2
Einzahlungen der Mitglieder in die Kapitalrücklage	11,6	15,2
Planmäßige Tilgung der Finanzschulden	-5.096,8	-4.655,0
Gezahlte Zinsen	-3.613,9	-3.684,6
Aufnahme von Finanzschulden	13.000,0	10.500,0
	4.366,6	2.276,8
Veränderung der liquiden Mittel	4.055,2	-725,0
Liquide Mittel am Anfang der Periode	4.132,9	4.857,9
Liquide Mittel am Ende der Periode	8.188,1	4.132,9
Saldo der Veränderung	4.055,2	-725,0

IV. EIGENKAPITAL- VERÄNDERUNGSRECHNUNG

Tsd. €	Rücklagen	Jahresergebnis	Summe Eigenkapital
01. Januar 2017	93.378,7	514,8	93.893,5
Einstellung des Vorjahresergebnisses	514,8	-514,8	0,0
Einzahlungen der Mitglieder in die Rücklagen	15,2	0,0	15,2
Jahresergebnis 2017	0,0	54.333,8	54.333,8
31. Dezember 2017	93.908,7	54.333,8	148.242,5
01. Januar 2018	93.908,7	54.333,8	148.242,5
Einstellung des Vorjahresergebnisses	54.333,8	-54.333,8	0,0
Einzahlungen der Mitglieder in die Rücklagen	11,6	0,0	11,6
Jahresergebnis 2018	0,0	13.938,1	13.938,1
31. Dezember 2018	148.254,1	13.938,1	162.192,2

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.

Die 100%-ige Tochtergesellschaft FORTUNA KIEZnet GmbH ist mit Ablauf des 31.12.2017 auf die FORTUNA Wohnungsunternehmen eG verschmolzen. Die Verschmelzung wurde am 23. Januar 2018 im Handelsregister eingetragen.

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 2018 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.

Finanzinstrumente werden seit dem Geschäftsjahr 2018 nach den Vorschriften des IFRS 9 bilanziert. IFRS 9 enthält drei grundsätzliche Kategorien zur Klassifizierung von finanziellen Vermögenswerten:

- zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet
- zum beizulegenden Zeitwert mit Wertänderungen im sonstigen Ergebnis bewertet (FVOCI) sowie
- zum beizulegenden Zeitwert mit Wertänderungen im Gewinn oder Verlust bewertet (FVTPL).

Die Klassifizierung der finanziellen Vermögenswerte nach IFRS 9 erfolgt auf der Grundlage des Geschäftsmodells des Unternehmens zur Steuerung finanzieller Vermögenswerte und der Eigenschaften der vertraglichen Zahlungsströme. IFRS 9 eliminiert die bisherigen Kategorien des IAS 39.

Demgegenüber behält der IFRS 9 die bestehenden Anforderungen des IAS 39 für die Klassifizierung von finanziellen Verbindlichkeiten weitgehend bei.

Weiterhin ersetzt IFRS 9 das Modell der „eintretenden Verluste“ des IAS 39 durch ein Modell der „erwarteten Kreditverluste“ („ECL“). Das neue Wertminderungsmodell ist auf finanzielle Vermögenswerte, die zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet werden, auf aktive Vertragsposten, Leasingforderungen sowie auf erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert bewertete Schuldinstrumente anzuwenden.

Langfristige Vermögenswerte (IFRS 9) werden mit ihrem beizulegenden Wert mit Wertänderungen im Gewinn oder Verlust bewertet (FVTPL) angesetzt.

Finanzielle Verbindlichkeiten werden unverändert zu fortgeführten Anschaffungskosten unter Anwendung der Effektivzinsmethode bilanziert.

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.

Innerhalb der Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung ist für die Betriebskosten seit 1. Januar 2018 der IFRS 15 anzuwenden. Die Erlöse aus der Vermietung fallen in den Anwendungsbereich des IAS 17, ab 1. Januar 2019 in den Anwendungsbereich des IFRS 16. Ebenfalls fallen solche Betriebskosten unter den Anwendungsbereich des IAS 17, bei denen der Mieter keine separate Dienstleistung erhält, die er der Genossenschaft im Rahmen der Betriebskostenabrechnung dennoch zu ersetzen hat (z.B. Grundsteuer und Gebäudeversicherung).

Zur Umsetzung des IFRS 15 im Bereich der übrigen Betriebskosten wurde eine Analyse der Betriebskosten vorgenommen. Diese ergab, dass die Betriebskosten entsprechend der Prinzipal-Methode zu bilanzieren sind, da die Fortuna vom Mieter primär als Verantwortlicher für die Leistungserbringung angesehen wird und die Fortuna zudem dem Vorratsrisiko unterliegt.

Insofern erfolgt der Ausweis der betriebskostenrelevanten Aufwendungen und der korrespondierenden Erlöse in der Gewinn- und Verlustrechnung weiterhin unsaldiert.

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 € 284,63 je Verwaltungseinheit und Jahr, Instandhaltungspauschalen in Abhängigkeit vom Alter ergeben sich je Bauweise bzw. Bautyp mit € 8,78 (u. a. Stadtvillen und Reihenhäuser) und € 11,14 bzw. € 14,23 (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 13 Jahre verlängert. Die festgelegte RND der Objekte in industrieller Fertigbauweise schwankt unter Berücksichtigung bisheriger und geplanter strategischer Modernisierungen zwischen 36 und 46 Jahren. Die RND der Stadtvillen und Reihenhäuser beträgt 61 bzw. 64 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 25. Oktober 2017 zugrunde gelegt. Weitere Anpassungen des Liegenschaftszinssatzes erfolgten in Abhängigkeit der Einschätzung der Risiken und Chancen der Objekte. Die ermittelten Liegenschaftszinssätze liegen zwischen 1,74 % und 3,00 %.

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 zwei bis zehn Jahren.

Selbst erstellte immaterielle Vermögenswerte sind nicht vorhanden.

Vorratsvermögen

Bei dem Vorratsvermögen handelt es sich um unfertige Leistungen aus noch nicht abgerechneten Betriebskostenumlagen, 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

Die FORTUNA Wohnungsunternehmen eG bilanziert im Wesentlichen Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie sonstige Forderungen und flüssige Mittel als finanzielle Vermögenswerte.

Die langfristigen sonstigen Forderungen wurden der Kategorie „zum beizulegenden Zeitwert mit Wertänderungen im Gewinn oder Verlust bewertet (FVTPL)“ zugeordnet. Auf eine Erfassung der erwarteten Verluste wurde aus Wesentlichkeitsgründen verzichtet.

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen, die nach IAS 39 als Kredite und Forderungen klassifiziert wurden, werden nun zu fortgeführten Anschaffungskosten klassifiziert.

Die FORTUNA Wohnungsunternehmen eG wendet für Forderungen aus Lieferungen und Leistungen im Einklang mit IFRS 9 das vereinfachte Wertminderungsmodell an. Dieses basiert auf dem sogenannten Lifetime Expected Loss. Um die erwarteten Kreditausfälle zu bestimmen, wurden die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen zu weitestgehend homogenen Gruppen zusammengefasst, die hinsichtlich ihrer geschätzten Ausfallrisiken, ähnliche Charakteristika aufweisen. Aufgrund der in den vergangenen Jahren sehr niedrigen Kreditausfallraten (ca. 0,11% der Nettokaltmieten) wird von einer Erfassung der erwarteten Verluste aus Wesentlichkeitsgründen abgesehen.

Liquide Mittel werden weiterhin zum Nominalwert angesetzt, da der erwartete Verlust aufgrund der ausschließlichen Geschäftsbeziehungen mit Banken mit sehr gutem Rating ebenfalls als unwesentlich erachtet wird.

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 IFRS 9 zu dem Zeitpunkt in der Bilanz erfasst, zu dem das Unternehmen Vertragspartei der den Finanzinstrumenten zugrundeliegenden vertraglichen Regelungen wird.

Finanzielle Verbindlichkeiten werden bei der erstmaligen Bewertung gemäß IFRS 9 mit ihrem beizulegenden Zeitwert bewertet. Transaktionskosten erhöhen bzw. vermindern den Erstbuchwert, wenn die finanzielle Verbindlichkeit nicht zum beizulegenden Zeitwert mit Erfassung der Wertänderungen im Periodenergebnis bewertet wird.

Der beizulegende Zeitwert der finanziellen Verpflichtung entspricht in der Regel dem vereinnahmten 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 IFRS 9 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 (2019 bis 2023) 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. wohnumfeld-

gestaltende 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 zugrundeliegenden Vertrages erfasst.

2. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

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

Umsatzerlöse

Tsd. €	2018	2017	Veränderung
Mieten für			
Wohnungen	16.832,0	15.721,1	1.110,9
Gewerberäume	36,5	39,2	-2,7
Treueprämien und Ähnliches	-618,4	-422,5	-195,9
Erlöse aus			
abgerechneten Umlagen	6.607,4	6.411,7	195,7
Nebenträumen	9,3	9,5	-0,2
Stellplätzen	375,7	366,6	9,1
	23.242,5	22.125,6	1.116,9

Bestandsveränderungen

Ausgewiesen wird der Saldo aus Bestandserhöhungen in Höhe von Tsd. € 6.655,8 und Bestandsminderungen in Höhe von Tsd. € 6.420,1 die die Abrechnung von Betriebskosten gegenüber Mietern betreffen.

Sonstige betriebliche Erträge

Tsd. €	2018	2017	Veränderung
Versicherungsentschädigungen	140,6	67,1	73,5
Geldwerter Vorteil	15,3	17,6	-2,3
Rückzahlungsansprüche Unfallversicherung	10,8	10,8	0,0
Eingänge auf abgeschriebene Forderungen	9,5	10,0	-0,5
Ausbuchung von Verbindlichkeiten	4,1	19,7	-15,6
Sonstige Erträge	27,8	6,1	21,7
	208,1	131,3	76,8

Materialaufwand

Tsd. €	2018	2017	Veränderung
Bewirtschaftung der Renditeimmobilien			
Betriebskosten/Grundsteuer	7.165,7	6.989,5	176,2
Instandhaltung	13.918,5	15.296,2	-1.377,7
Sonstige Aufwendungen	24,2	37,4	-13,2
	21.108,4	22.323,1	-1.214,7

Personalaufwand

Tsd. €	2018	2017	Veränderung
Löhne und Gehälter	1.293,8	1.421,3	-127,5
Sozialabgaben	239,9	273,2	-33,3
Sonstige Personalkosten	50,9	49,6	1,3
	1.584,6	1.744,1	-159,5

Sonstige betriebliche Aufwendungen

Tsd. €	2018	2017	Veränderung
Gerichts-, Anwalts-, Notar- und Grundbuchkosten	229,8	208,6	21,2
Geschäftsbesorgung	213,1	170,9	42,2
Kosten der EDV	210,4	184,8	25,6
Unternehmenswerbung und Repräsentation	157,7	107,2	50,5
Kosten der Geschäftsräume	124,3	127,9	-3,6
Sachversicherungen	79,7	80,8	-1,1
Prüfungs- und Beratungskosten	50,9	42,2	8,7
Post- und Telekommunikationskosten	35,9	34,6	1,3
Beiträge, Gebühren	28,4	27,1	1,3
Fahr-, Reise- und Autobetriebskosten	25,7	25,2	0,5
Fortbildungskosten/freiwillige soziale Aufwendungen	19,0	21,7	-2,7
Abschreibungen auf Forderungen	17,5	12,6	4,9
Aufwendungen für den Aufsichtsrat	10,9	10,4	0,5
Spenden	8,6	11,3	-2,7
Andere Aufwendungen	82,4	78,0	4,4
Aufwendungen der FORTUNA KIEZnet GmbH	0,0	28,2	-28,2
	1.294,3	1.171,5	122,8

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 2018 führte gegenüber der letzten Bewertung zum 31. Dezember 2017 zu einer Wertaufholung von Tsd. € 23.661,6.

Finanzergebnis

Tsd. €	2018	2017	Veränderung
Erträge aus			
Zinsen für Geldanlagen und Guthaben	1,1	2,2	-1,1
Aufzinsungen	1,8	0,0	1,8
	2,9	2,2	0,7
Aufwendungen für			
Darlehenszinsen	3.599,8	3.668,1	-68,3
Abzinsungen	0,2	14,0	-13,8
Sonstiges	14,1	16,5	-2,4
	-3.614,1	-3.698,6	84,5
	-3.611,2	-3.696,4	85,2

Ertragsteuern

Tsd. €	2018	2017	Veränderung
Latente Steuern aus			
Verlustvorträgen	56,0	-758,3	814,3
temporären Differenzen	-5.773,3	-24.603,6	18.830,3
	-5.717,3	-25.361,9	19.644,6
Körperschaft- und Gewerbesteuer	0,0	-14,8	14,8
	-5.717,3	-25.376,7	19.659,4

Die latenten Steuern aus temporären Differenzen resultieren aus der Zunahme der aktiven latenten Steuern um Tsd. € 63,8 und der Zunahme der passiven latenten Steuern um Tsd. € 5.781,1.

3. Erläuterungen zur Bilanz

Renditeimmobilien

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

Tsd. €	31.12.2018	31.12.2017
Beizulegender Zeitwert		
Industrielle Fertigbauweise	308.328,2	284.851,5
Stadtvillen, Reihenhäuser etc.	15.938,2	15.753,3
	324.266,4	300.604,8

Sonstige Sachanlagen/Immaterielle Vermögenswerte

Tsd. €	Sonstige Sachanlagen	Immaterielle Vermögenswerte
Anschaffungs- und Herstellungskosten		
Stand per 1. Januar 2018	1.098,1	225,9
Zugänge	25,6	47,4
Abgänge	-107,1	-2,2
Stand 31. Dezember 2018	1.016,6	271,1
Abschreibungen		
Stand per 1. Januar 2018	-850,0	-191,1
Zugänge	-72,6	-21,5
Abgänge	105,7	2,2
Stand 31. Dezember 2018	-816,9	-210,4
Buchwert 31. Dezember 2018	199,7	60,7
Buchwert 31. Dezember 2017	248,1	34,8

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.

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. €	31.12.2018	31.12.2017
aus temporären Differenzen für:		
Renditeimmobilien	697,4	685,9
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	1,5	1,5
Verbindlichkeiten	11,9	15,6
	710,8	703,0
aus Verlustvorträgen	1.266,0	1.210,0
	1.976,8	1.913,0

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

Der Posten betrifft unfertige Leistungen aus noch nicht abgerechneten Betriebskosten.

Für die ausgewiesenen Vorräte bestehen keine Eigentums- oder Verfügungsbeschränkungen.

Kurzfristige Forderungen

Tsd. €	31.12.2018	31.12.2017
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	56,0	37,6
Forderungen aus Steuern	0,8	5,2
Sonstige Forderungen	27,1	22,3
	83,9	65,1

Die Forderungen sind zu fortgeführten Anschaffungskosten 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 betreffen Kapitalertragsteuer und Solidaritätszuschlag.

Liquide Mittel

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

Eigenkapital

Das Eigenkapital setzt sich wie folgt zusammen:

Tsd. €	31.12.2018	31.12.2017
Rücklage	148.254,1	93.908,7
Jahresergebnis	13.938,1	54.333,8
	162.192,2	148.242,5

Zur Entwicklung des Eigenkapitals verweisen wir auf die Eigenkapitalveränderungsrechnung.

Der Anteil des Eigenkapitals an der Bilanzsumme beträgt 47,4 % (Vorjahr: 47,2 %).

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 49,7 % (Vorjahr: 49,6 %).

Finanzschulden

Die Finanzschulden setzen sich zusammen aus:

Tsd. €	31.12.2018	31.12.2017
Langfristigen Finanzschulden	109.105,2	101.845,4
Kurzfristigen Finanzschulden	5.592,2	4.948,8
	114.697,4	106.794,2

Die Finanzschulden betreffen ausschließlich Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten. Sie betreffen Altkredite und Bau- und Modernisierungsdarlehen. In den kurzfristigen Finanzschulden sind die rückständigen Zins- und Tilgungsleistungen in Höhe von Tsd. € 76,7 enthalten, die erst im Januar 2019 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 31.12.2018 (inkl. Forwarddarlehen)	Anteil an der Gesamtverschuldung	Durchschnittlicher Zinssatz (inkl. Forwarddarlehen)	Beizulegender Zeitwert zum 31.12.2018
	Tsd. €	%	%	Tsd. €
2023	11.365,9	9,9	4,38	12.268,5
2024	19.287,9	16,8	3,96	20.993,6
2025	5.187,6	4,5	2,37	5.392,3
2029	2.229,0	1,9	3,05	2.360,4
2030	2.552,2	2,2	2,30	2.625,7
2031	3.805,5	3,3	2,40	3.954,1
2033	6.215,3	5,4	3,10	6.869,2
2035	3.677,1	3,2	2,49	3.882,7
2036	12.612,3	11,1	2,07	12.768,6
2037	5.285,8	4,6	1,73	5.126,2
2038	10.865,8	9,6	2,24	11.421,2
2039	4.295,7	3,7	2,07	4.445,2
2040	6.266,6	5,5	2,58	6.796,1
2042	3.112,6	2,7	2,63	3.399,4
2045	6.343,1	5,5	2,19	6.506,1
2046	11.518,3	10,1	2,78	12.924,6
	114.620,7	100,0		121.733,9

Der beizulegende Zeitwert auf Basis von Marktzinsen zum 31. Dezember 2018 beträgt Tsd. € 121.733,9; der Marktwert entspricht 106,2 % des Buchwertes. Die laufzeitabhängigen Zinsen liegen bei 1,95 % (einjährig) und 1,98 % (zehn Jahre). Der beizulegende Zeitwert wurde durch laufzeitadäquate Diskontierung des jeweiligen Restkapitals ermittelt. Als Quelle dienen die statistischen Zeitreihen der Europäischen Zentralbank (MFI-Zinssätze, Stand: 30.11.2018).

Übrige langfristige Verbindlichkeiten

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

Langfristige Rückstellungen

Die langfristigen Rückstellungen beinhalten Verpflichtungen für Archivierung.

Latente Steuerschulden

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

Tsd. €	31.12.2018	31.12.2017
Renditeimmobilien und sonstige Sachanlagen	49.160,4	43.379,3
Verbindlichkeiten/Rückstellungen	0,5	0,5
	49.160,9	43.379,8

Kurzfristige Schulden (ohne kurzfristige Finanzschulden)

Tsd. €	31.12.2018	31.12.2017
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	557,0	452,8
Verbindlichkeiten aus Steuern	63,8	63,8
Erhaltene Anzahlungen	6.854,6	6.697,9
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	346,3	386,9
Abgegrenzte Schulden	249,3	230,3
Kurzfristige Rückstellungen	2,2	2,2
	8.073,2	7.833,9

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

Der Posten entfällt auf Instandhaltungsleistungen, Betriebskosten und sächliche Verwaltungskosten (Tsd. € 232,2) und Verpflichtungen aus Garantieeinbehalten (Tsd. € 21,0) sowie auf Verbindlichkeiten gegenüber Mietern in Höhe von Tsd. € 303,8.

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. €	31.12.2018	31.12.2017
Geschäftsguthaben der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder und gekündigte Anteile	282,1	338,6
Sonstige Verpflichtungen aus Überzahlungen u. a.	64,2	48,3
	346,3	386,9

Die abgegrenzten Schulden enthalten folgende Verpflichtungen:

Tsd. €	31.12.2018	31.12.2017
Betriebskosten	153,7	163,2
Prüfungs- und Steuerberatungskosten	34,6	32,2
Urlaubsansprüche	25,6	13,6
Beiträge zur Berufsgenossenschaft	12,0	11,1
Prozesskosten	8,0	8,0
Ausstehende Rechnungen	5,3	0,0
Sonstige Verwaltungskosten	10,1	2,2
	249,3	230,3

Die kurzfristigen Rückstellungen beinhalten Verpflichtungen für Archivierung in Höhe von Tsd. € 2,2.

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 -246,3 Tsd. €. Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit von Tsd. € -65,1 resultiert insbesondere aus Investitionen in die sonstigen Sachanlagen und immaterielle Vermögensgegenstände. Der Cashflow aus Finanzierungstätigkeit von Tsd. € 4.366,6 wird im Wesentlichen durch Veränderungen bei den Finanzschulden bestimmt.

Die planmäßigen Tilgungen erfolgten in Höhe von Tsd. € 5.096,8.

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	575,4	575,4
Liquide Mittel	8.188,1	8.188,1
	8.763,5	8.763,5
Finanzielle Verbindlichkeiten		
Finanzschulden	114.697,4	121.810,6
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	1.105,7	1.105,7
	115.803,1	122.916,3

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. €	%
2023	4.144,2	11,7
2024	10.655,1	30,2
2025	4.225,5	12,0
2030	1.762,7	5,0
2031	2.589,2	7,3
2033	2.623,9	7,4
2035	1.926,9	5,5
2036	4.538,3	12,8
2037	2.873,7	8,1
	35.339,5	100,0

Eine Konzentration des Zinsänderungsrisikos besteht für das Geschäftsjahr 2024, in dem für 30,2 % 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. € 17,5 vorgenommen, die gemäß IFRS 39.58 direkt den Buchwert der finanziellen Vermögenswerte geändert haben.

Beziehungen zu nahestehenden Personen

Die Genossenschaft hat mit einem Aufsichtsratsmitglied Rechtsberatungsverträge abgeschlossen.

Des Weiteren wurden durch den Arbeitgeber eines weiteren Aufsichtsratsmitglieds in 2018 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 4.134 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 2018 16 Mitarbeiter in der Verwaltung und 8 Mitarbeiter im Betriebsbereich.

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		Diplombauingenieurin
Herr Günter Hiersick		Diplom-Betriebswirt (FH)
Herr Veit Stollberg	(bis 14.06.2018)	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 2017 auf Tsd. € 10,9 (davon Sitzungsgelder: Tsd. € 9,6).

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	Diplom-Kaufmann	bestellt bis 21.08.2022
Hans-Jürgen Thiel	Diplom-Ingenieur (FH)	bestellt bis 31.03.2021

Den Vergütungen der Vorstandsmitglieder liegen schriftliche Anstellungsverträge zugrunde. 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 Herrn Alexander Liebert und Herrn Ulrich Sobosczyk Prokura erteilt.

Vertretung

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

Berlin, 17. Januar 2019



Frank Miller
Vorstand



Hans-Jürgen Thiel
Vorstand

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

