

Diana Welker  
Steuerberaterin

Kuckhoffstraße 55  
13156 Berlin

## **JAHRESABSCHLUSS**

zum 31. Dezember 2019

**Zukunft Bauen e.V.**  
**gemeinnütziger Verein**

Charlottenburger Straße 33a  
13086 Berlin

Finanzamt: für Körperschaften I

Steuer-Nr: 27/029/37303

## **Auftrag und Auftragsdurchführung**

Die Geschäftsführung der

**Zukunft Bauen e.V.**  
**gemeinnütziger Verein, Berlin**  
(im Folgenden "Gesellschaft" genannt)

erteilte mir den Auftrag, den Jahresabschluss der Gesellschaft - bestehend aus Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung - für das Geschäftsjahr vom 01.01.2019 bis 31.12.2019 zu erstellen. Der Auftrag umfasste auch die Fertigung der Steuererklärungen für das Veranlagungsjahr. Eine Prüfung der Ordnungsmäßigkeit der zugrundeliegenden Bücher und Bestandsnachweise sowie der erteilten Auskünfte der Gesellschaft war nicht Gegenstand des Auftrages, wohl aber eine Plausibilitätsprüfung.

Die Buchführung sowie die Aufstellung des Inventars und des Jahresabschlusses nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages liegen in der Verantwortung der Geschäftsführung der Gesellschaft.

Die durch mir im Auftrag der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft erfolgte Erstellung des Jahresabschlusses führte ich in berufsmäßigerweise unter Beachtung der in der Verlautbarung der Bundessteuerberaterkammer vom 12./13.04.2010 niedergelegten Grundsätze für die Erstellung von Jahresabschlüssen durch Steuerberater in Übereinstimmung mit den handelsrechtlichen und steuerrechtlichen Vorschriften, insbesondere den Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung und Bilanzierung durch.

Als Abschlussunterlagen standen mir Bücher, Schriften, Bestandsnachweise und Buchungsbelege der Gesellschaft zur Verfügung, aus welchen ich den Jahresabschluss entwickelte. Ausgangspunkt meiner Arbeiten war der von mir erstellte mit Bescheinigung versehene Vorjahresabschluss der Gesellschaft.

Die Arbeiten standen unter meiner Leitung und wurden in meiner Kanzlei durchgeführt. Die von mir erbetenen Auskünfte und Nachweise wurden bereitwillig erstellt, die Aufzeichnungen im erforderlichen Maße zur Verfügung gestellt. Nach einer mir von der Auftraggeberin erteilten Vollständigkeitserklärung sind im vorliegenden Jahresabschluss alle Vermögensgegenstände und Schuldposten erfasst sowie alle buchungspflichtigen Geschäftsvorfälle einschließlich aller erkennbaren Risiken berücksichtigt.

Ich weise darauf hin, dass meine Bescheinigung zum Jahresabschluss kein Urteil über die wirtschaftliche Lage des Unternehmens und über die Unternehmensfortführung darstellt. Die Bedeutung der Bescheinigung ergibt sich ausschließlich aus dem Auftragsumfang und dem Wortlaut der Bescheinigung selbst.

Für die Auftragsdurchführung und meine Verantwortlichkeit, auch im Verhältnis zu Dritten, wurden die "Allgemeinen Auftragsbedingungen für Steuerberater, Steuerbevollmächtigte und Steuerberatungsgesellschaften" in der Fassung vom Juli 2018 vereinbart.

## Bescheinigung

Ich habe auftragsgemäß den nachstehenden Jahresabschluss - bestehend aus Bilanz, und Gewinn- und Verlustrechnung - der

Zukunft Bauen e.V.  
gemeinnütziger Verein

für das Geschäftsjahr vom 01.01.2019 bis 31.12.2019 unter Beachtung der deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages erstellt. Grundlage für die Erstellung waren die mir vorgelegten Belege, Bücher und Bestandsnachweise, die ich auftragsgemäß nicht geprüft, wohl aber auf Plausibilität beurteilt habe, sowie die mir erteilten Auskünfte. Die Buchführung sowie die Aufstellung des Inventars und des Jahresabschlusses nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft.

Ich habe meinen Auftrag unter Beachtung der Verlautbarung der Bundessteuerberaterkammer zu den Grundsätzen für die Erstellung von Jahresabschlüssen durchgeführt. Dieser umfasst die Entwicklung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung sowie des Anhangs auf Grundlage der Buchführung und des Inventars sowie der Vorgaben zu den anzuwendenden Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden. Zur Beurteilung der Plausibilität der mir vorgelegten Belege, Bücher und Bestandsnachweise habe ich Befragungen und analytische Beurteilungen vorgenommen, um mit einer gewissen Sicherheit auszuschließen, dass diese nicht ordnungsgemäß sind. Hierbei sind mir keine Umstände bekannt geworden, die gegen die Ordnungsmäßigkeit der mir vorgelegten Unterlagen und des auf dieser Grundlage von mir erstellten Jahresabschlusses sprechen.

Berlin, den 07. September 2020



Diana Welker  
Steuerberaterin

# BILANZ zum 31. Dezember 2019

Zukunft Bauen e.V. gemeinnütziger Verein, Berlin

## AKTIVA

	EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
<b>A. Anlagevermögen</b>			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
1. entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten		0,00	1,00
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	2.163.309,71		2.267.786,71
2. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	<u>48.292,00</u>		<u>60.727,00</u>
		2.211.601,71	2.328.513,71
III. Finanzanlagen			
1. Beteiligungen		366.890,00	366.890,00
<b>B. Umlaufvermögen</b>			
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	77.436,24		68.880,38
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	611.610,26		370.638,59
3. sonstige Vermögensgegenstände	<u>526.811,75</u>		<u>1.097.525,58</u>
		1.215.858,25	1.537.044,55
II. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks			
		2.151.394,56	2.623.062,61
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>			
		78,37	345,74
		<u>5.945.822,89</u>	<u>6.855.857,61</u>

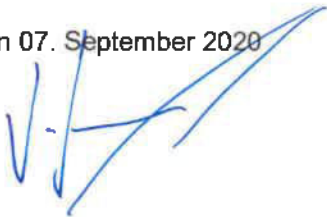
# BILANZ zum 31. Dezember 2019

Zukunft Bauen e.V. gemeinnütziger Verein, Berlin

## PASSIVA

	EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
<b>A. Eigenkapital</b>			
I. Kapitalanteile persönlich haftender Gesellschafter		0,00	179.427,85
II. Rücklagen		1.486.099,00	1.782.499,00
III. Bilanzgewinn		1.340.247,48	1.720.468,09
<b>B. Rückstellungen</b>			
1. sonstige Rückstellungen		36.990,09	36.807,36
<b>C. Verbindlichkeiten</b>			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	2.463.412,95		2.598.833,22
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	4.102,32		5.071,77
3. sonstige Verbindlichkeiten	<u>133.882,49</u>		<u>515.473,77</u>
		2.601.397,76	3.119.378,76
<b>D. Rechnungsabgrenzungsposten</b>		481.088,56	17.276,55
		<u>5.945.822,89</u>	<u>6.855.857,61</u>

Berlin, den 07. September 2020



# GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG vom 01.01.2019 bis 31.12.2019

Zukunft Bauen e.V. gemeinnütziger Verein, Berlin

	EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
1. Umsatzerlöse		<u>1.988.041,69</u>	<u>2.238.212,47</u>
<b>2. Gesamtleistung</b>		1.988.041,69	2.238.212,47
3. sonstige betriebliche Erträge			
a) Erträge aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens und aus Zuschreibungen zu Gegenständen des Anlagevermögens	0,00		137.432,75
b) Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	34,20		224,37
c) übrige sonstige betriebliche Erträge	<u>107.126,18</u>		<u>128.558,36</u>
		107.160,38	266.215,48
4. Materialaufwand			
a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren	455.254,19		417.709,05
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	<u>116.404,80</u>		<u>106.954,80</u>
		571.658,99	524.663,85
5. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	792.561,69		942.979,66
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	<u>211.280,39</u>		<u>240.014,18</u>
		1.003.842,08	1.182.993,84
6. Abschreibungen			
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		121.050,04	122.563,24
7. sonstige betriebliche Aufwendungen			
a) Raumkosten	221.285,72		278.515,08
b) Versicherungen, Beiträge und Abgaben	7.658,20		5.955,76
c) Reparaturen und Instandhaltungen	8.744,13		11.541,83
d) Fahrzeugkosten	19.358,00		15.046,81
e) Werbe- und Reisekosten	1.916,25		1.692,04
f) verschiedene betriebliche Kosten	<u>958.275,48</u>		<u>175.244,14</u>
Übertrag	1.217.237,78-	398.650,96	487.995,66- 186.211,36

# GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG vom 01.01.2019 bis 31.12.2019

Zukunft Bauen e.V. gemeinnütziger Verein, Berlin

	EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
Übertrag	1.217.237,78-	398.650,96	186.211,36 487.995,66-
g) Verluste aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	1,00		0,00
h) übrige sonstige betriebliche Aufwendungen	<u>8.728,69</u>	1.225.967,47	<u>5.108,60</u> 493.104,26
8. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		309,00	309,00
9. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		26.062,34	51.722,68
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		54.519,29	56.542,23
11. Aufwendungen aus Verlustübernahme		<u>0,00</u>	<u>143,61</u>
<b>12. Ergebnis nach Steuern</b>		855.464,46-	176.448,60
13. sonstige Steuern		584,00	441,00
<b>14. Jahresfehlbetrag</b>		856.048,46	176.007,60-
15. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr		1.899.895,94	1.290.273,09
16. Entnahmen aus Rücklagen			
a) aus anderen Gewinnrücklagen		445.000,00	427.987,40
17. Einstellungen in Rücklagen			
a) in andere Gewinnrücklagen		148.600,00	173.800,00
<b>18. Bilanzgewinn</b>		<u>1.340.247,48</u>	<u>1.720.468,09</u>

Berlin, den 07. September 2020

**ANLAGENSPIEGEL zum 31. Dezember 2019**
**Zukunft Bauen e.V. gemeinnütziger Verein, Berlin**

	Anschaffungs-, Herstellungs- kosten 01.01.2019	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	kumulierte Abschreibungen 31.12.2019	Zuschreibungen Geschäftsjahr	Buchwert 31.12.2019
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
<b>A. Anlagevermögen</b>							
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>							
<b>1. entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten</b>							
Ähnliche Rechte und Werte	70.406,80	0,00	70.406,80	0,00	0,00	0,00	0,00
EDV-Software	1.786,25	0,00	0,00	0,00	1.786,25	0,00	0,00
	<b>72.193,05</b>	<b>0,00</b>	<b>70.406,80</b>	<b>0,00</b>	<b>1.786,25</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Summe immaterielle Vermögensgegenstände</b>	<b>72.193,05</b>	<b>0,00</b>	<b>70.406,80</b>	<b>0,00</b>	<b>1.786,25</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>II. Sachanlagen</b>							
<b>1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken</b>							
Erbbaurecht Grabbeallee 45	31.919,09	0,00	0,00	0,00	3.476,09	0,00	28.443,00
Grundstück Langhansstraße 75/76	298.696,71	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	298.696,71
Gebäude Parkstr.30/Pestal41-43 (Erbbau)	2.339.905,72	0,00	0,00	0,00	1.719.899,72	0,00	620.006,00
Gebäude Neue Schönholzer Str.11 (Erbbau)	1.310.453,79	0,00	0,00	0,00	587.652,79	0,00	722.801,00
Gebäude Langhanstraße 75/76	918.149,74	0,00	0,00	0,00	481.574,74	0,00	436.575,00
Gebäude Kolonie 116 (Erbbau)	73.429,34	0,00	0,00	0,00	16.641,34	0,00	56.788,00
	<b>4.972.554,39</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>2.809.244,68</b>	<b>0,00</b>	<b>2.163.309,71</b>
<b>2. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung</b>							
Pkw	40.347,45	0,00	0,00	0,00	18.869,45	0,00	21.478,00
<b>Übertrag</b>	<b>40.347,45</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>18.869,45</b>	<b>0,00</b>	<b>21.478,00</b>



## ANLAGENSPIEGEL zum 31. Dezember 2019

Zukunft Bauen e.V. gemeinnütziger Verein, Berlin

	Anschaffungs-, Herstellungskosten 01.01.2019	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	kumulierte Abschreibungen 31.12.2019	Zuschreibungen Geschäftsjahr	Buchwert 31.12.2019
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
Übertrag	40.347,45	0,00	0,00	0,00	18.869,45	0,00	21.478,00
<b>2. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung</b>							
Betriebsausstattung	15.334,57	3.579,08	0,00	0,00	8.926,65	0,00	9.987,00
Mietereinbauten Soldiner Str. 76	39.327,34	0,00	0,00	0,00	26.282,34	0,00	13.045,00
Einbauten Soldiner Straße 76	6.192,07	0,00	0,00	0,00	6.192,07	0,00	0,00
Geringwertige Wirtschaftsgüter	0,00	558,96	0,00	0,00	558,96	0,00	0,00
Wirtschaftsgüter (Sammelposten)	47.086,23	0,00	0,00	0,00	43.304,23	0,00	3.782,00
	<b>148.287,66</b>	<b>4.138,04</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>104.133,70</b>	<b>0,00</b>	<b>48.292,00</b>
<b>Summe Sachanlagen</b>	<b>5.120.842,05</b>	<b>4.138,04</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>2.913.378,38</b>	<b>0,00</b>	<b>2.211.601,71</b>
<b>III. Finanzanlagen</b>							
<b>1. Beteiligungen</b>							
Beteiligung an Zukunftsbau gGmbH	25.570,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	25.570,00
Beteiligung an casablanca gGmbH	326.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	326.000,00
Beteiligung BVB	520,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	520,00
Beteiligung GLS-Bank	14.800,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	14.800,00
	<b>366.890,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>366.890,00</b>
<b>Summe Finanzanlagen</b>	<b>366.890,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>366.890,00</b>
<b>Summe Anlagevermögen</b>	<b>5.559.925,10</b>	<b>4.138,04</b>	<b>70.406,80</b>	<b>0,00</b>	<b>2.915.164,63</b>	<b>0,00</b>	<b>2.578.491,71</b>