

Zeitfracht Immobilien GmbH

Friedrich-Olbricht-Damm 46 + 48
13627 Berlin

Bericht über die Aufstellung des

Jahresabschlusses

zum

31. Dezember 2015



KANZLEI
JÜRGEN HANKE
STEUERBERATER

Grüner Waldweg 47
34121 Kassel
Fon: 0561 31868-24
Fax: 0561 31868-20
eMail: mail@steuerberater-hanke.de
web: www.steuerberater-hanke.de

Inhaltsverzeichnis

1. Auftragsannahme	2
1.1 Auftraggeber und Auftragsabgrenzung	2
1.2 Auftragsdurchführung	4
2. Grundlagen des Jahresabschlusses	6
2.1 Buchführung und Inventar, erteilte Auskünfte	6
2.2 Festlegungen über die Ausübung von Wahlrechten	6
2.3 Feststellungen zu den Grundlagen des Jahresabschlusses	7
3. Rechtliche und wirtschaftliche Grundlagen	8
3.1 Rechtliche Verhältnisse	8
3.2 Steuerliche Verhältnisse	11
3.3 Wirtschaftliche Verhältnisse	12
4. Ausführungen zu den vorgelegten Belegen, Büchern und Bestandsnachweisen	16
5. Art und Umfang der Erstellungsarbeiten	16
6. Ergebnis der Arbeiten	16
7. Erläuterungen zu den Posten der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung	17
8. Anlagen	38
Bilanz zum 31. Dezember 2015	39
Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01.2015 bis 31.12.2015	40
Anhang	41
Anlage zum Anhang	
Anlagenspiegel zum 31.12.2015	48
Bescheinigung	49
Weitere Anlagen	50
Allgemeine Auftragsbedingungen für Steuerberater, Steuerbevollmächtigte und Steuerberatungsgesellschaften	51

Zeitfracht Immobilien GmbH, 13627 Berlin

1. Auftragsannahme

1.1 Auftraggeber und Auftragsabgrenzung

Die Geschäftsführung der

**Zeitfracht Immobilien GmbH,
Berlin**

- nachfolgend auch kurz "ZFI" oder "Gesellschaft" genannt -

beauftragte mich, den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2015 aus den mir vorgelegten Belegen, Büchern und Bestandsnachweisen, die ich auftragsgemäß nicht geprüft habe, unter Berücksichtigung der erteilten Auskünfte nach gesetzlichen Vorgaben und nach den innerhalb dieses Rahmens liegenden Anweisungen des Auftraggebers zur Ausübung bestehender Wahlrechte zu entwickeln. Diesen Auftrag zur Erstellung ohne Beurteilungen habe ich in der Zeit vom 16.03.2016 bis zum 26.05.2016 in meinen Geschäftsräumen in Kassel durchgeführt.

Mein Auftrag zur Erstellung des Jahresabschlusses umfasste keine über die Auftragsart hinausgehenden Tätigkeiten und damit auch keine erweiterten Verantwortlichkeiten als Steuerberater.

Die Pflicht zur Aufstellung des Jahresabschlusses oblag der mir mit dessen Erstellung beauftragenden gesetzlichen Vertretung der Gesellschaft, die über die Ausübung aller mit der Aufstellung verbundener Gestaltungsmöglichkeiten und Rechtsakte zu entscheiden hatte.

Ich habe meinen Auftraggeber über solche Sachverhalte, die zu Wahlrechten führten, in Kenntnis gesetzt und von ihm Entscheidungsvorgaben zur Ausübung von materiellen und formellen Gestaltungsmöglichkeiten (Ansatz-, Bewertungs- und Ausweishwahlrechten) sowie Ermessensentscheidungen eingeholt.

Dies galt in gleicher Weise für die von meinem Auftraggeber zu treffenden Entscheidungen über die Anwendung von Aufstellungs- und Offenlegungserleichterungen des Jahresabschlusses für kleine und mittelgroße Gesellschaften.

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

Betrag in Euro	2015	2014	2013
Bilanzsumme	16.967.843,76	16.893.655,31	18.341.383,31
Umsatzerlöse	4.009.215,15	4.005.241,26	4.088.942,76
Anzahl der Arbeitnehmer	0,00	0,00	0,00

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses wurde von den größenabhängigen Erleichterungen der §§ 267, 276, 288, 274a HGB Gebrauch gemacht.

Zeitfracht Immobilien GmbH, 13627 Berlin

Eine Offenlegung des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2014 sowie der anderen notwendigen Unterlagen erfolgte für den Einzelabschluss. Die Gesellschaft ist in den Konzernabschluss der Schröter Holding GmbH einbezogen worden aber es lag keine Verlustübernahmeerklärung vor.

Der mir erteilte Auftrag zur Erstellung des Jahresabschlusses umfasste alle Tätigkeiten, die erforderlich waren, um auf der Grundlage der Buchführung und der Inventur sowie der eingeholten Auskünfte zu Ansatz-, Ausweis- und Bewertungsfragen und der Vorgaben zu den anzuwendenden Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden unter Vornahme der Abschlussbuchungen den handelsrechtlich vorgeschriebenen Jahresabschluss, bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung und Anhang, zu erstellen.

Da die Anfertigung eines Erstellungsberichts vereinbart, jedoch konkrete Festlegungen zu Art und Umfang meiner Berichterstattung in den Auftragsvereinbarungen nicht ausdrücklich getroffen wurden, berichte ich in berufsmäßiger Form im Sinne der *Verlautbarung der Bundessteuerberaterkammer zu den Grundsätzen für die Erstellung von Jahresabschlüssen* vom 12./13. April 2010 über Umfang und Ergebnis meiner Tätigkeit.

Meine Auftragsvereinbarungen sehen vor, dass eine Bezugnahme auf die Erstellung durch mich nur in Verbindung mit dem vollständigen von mir erstellten Jahresabschluss erfolgen darf.

Bei der Auftragsannahme habe ich von meinem Auftraggeber ausbedungen, dass mir die für die Auftragsdurchführung benötigten Unterlagen und Aufklärungen vollständig gegeben werden.

Allgemeine Auftragsbedingungen

Für die Durchführung des Auftrags und meine Verantwortlichkeit sind, auch im Verhältnis zu Dritten, die diesem Bericht als Anlage beigefügten "Allgemeinen Auftragsbedingungen für Steuerberater und Steuerberatungsgesellschaften" in der Fassung vom August 2010 maßgebend.

1.2 Auftragsdurchführung

Im Rahmen der Erstellung des Jahresabschlusses und bei meiner Berichterstattung hierüber habe ich die einschlägigen Normen meiner Berufsordnung und meine Berufspflichten beachtet, darunter die Grundsätze der Unabhängigkeit, Gewissenhaftigkeit, Verschwiegenheit und Eigenverantwortlichkeit (§ 57 StBerG).

Die Erstellung des Jahresabschlusses umfasst unabhängig von der Art meines Auftrags die Tätigkeiten, die erforderlich sind, um auf Grundlage der Buchführung und des Inventars sowie der eingeholten Vorgaben zu den anzuwendenden Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden unter Vornahme der Abschlussbuchungen die gesetzlich vorgeschriebene Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung sowie einen Anhang und weitere Abschlussbestandteile zu erstellen.

Nicht zur Erstellung des Jahresabschlusses gehören die erforderlichen Entscheidungen über die Ausübung materieller und formeller Gestaltungsmöglichkeiten (Ansatz-, Bewertungs- und Ausweiswahlrechte sowie Ermessensentscheidungen). Bestehende Gestaltungsmöglichkeiten wurden von mir im Rahmen der Erstellung nach den Vorgaben des Kaufmanns bzw. der gesetzlichen Vertreter ausgeübt.

Entsprechendes gilt für Entscheidungen über die Anwendung von Aufstellungs- und Offenlegungserleichterungen des Jahresabschlusses für kleine und mittelgroße Gesellschaften.

Ich habe meinen Auftraggeber darüber hinaus über gesetzliche Fristen zur Aufstellung, Feststellung und Offenlegung des Jahresabschlusses sowie zur Aufstellung und Offenlegung des Lageberichts und über die Pflicht zur Prüfung von Jahresabschluss und Lagebericht aufgeklärt.

Ich habe in meiner Praxis Regelungen eingeführt, die mit hinreichender Sicherheit gewährleisten, dass bei der Auftragsabwicklung zur Erstellung eines Jahresabschlusses einschließlich der Berichterstattung die gesetzlichen Vorschriften und fachlichen Regeln beachtet werden.

Bei der Erstellung des Jahresabschlusses habe ich die Grundsätze der Wirtschaftlichkeit und Wesentlichkeit beachtet.

Die Erstellung des Jahresabschlusses erforderte von mir die Kenntnis und Beachtung der hierfür geltenden gesetzlichen Vorschriften einschließlich der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung, einschlägiger Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags sowie der einschlägigen fachlichen Verlautbarungen.

Zur Durchführung des Auftrags hatte ich mir die für die vorliegende Auftragsart erforderlichen Kenntnisse über die Branche, den Rechtsrahmen und die Geschäftstätigkeit des Unternehmens meines Auftraggebers anzueignen.

Zeitfracht Immobilien GmbH, 13627 Berlin

An erkannten unzulässigen Wertansätzen und Darstellungen im Jahresabschluss darf ich nicht mitwirken. Sofern entsprechende Wertansätze und Darstellungen verlangt oder erforderliche Korrekturen verweigert würden, hätte ich dies in geeigneter Weise in meiner Bescheinigung sowie in meinem Erstellungsbericht zu würdigen oder meinen Auftrag niederzulegen, falls Vermögensgegenstände oder Schulden unter Annahme der Fortführung der Unternehmenstätigkeit bewertet wären, obwohl dem tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten offensichtlich entgegenstünden.

Zweifel an der Ordnungsmäßigkeit der vorgelegten Unterlagen wären von mir zu klären. Falls sich diese bestätigten und die Mängel nicht beseitigt würden, brächte ich sich daraus ergebende Einwendungen, soweit sie wesentlich für den Jahresabschluss wären, in meiner Bescheinigung zum Ausdruck. Würden Aufklärungen oder die Vorlage von Unterlagen, die zur Klärung erforderlich sind, oder die Durchführung entsprechender Beurteilungen verweigert, hätte ich meinen Auftrag niederzulegen.

Bei schwerwiegenden, in ihren Auswirkungen nicht abgrenzbaren Mängeln in der Buchführung, den Inventuren oder anderen, nicht in den Auftrag eingeschlossenen Teilbereichen des Rechnungswesens, die mein Auftraggeber nicht beheben wollte oder könnte, darf eine Bescheinigung von mir nicht erteilt werden. Ich hätte meinem Auftraggeber in Fällen dieser Art die Mängel schriftlich mitzuteilen und zu entscheiden, ob eine Kündigung des Auftrags angezeigt wäre.

Die Erstellung des Jahresabschlusses erfolgte unter Beachtung der gesetzlichen Vorschriften des Handels- und Steuerrechts, der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung sowie der Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags.

Im Rahmen des erteilten Auftrags habe ich die gesetzlichen Vorschriften für die Aufstellung von Jahresabschlüssen sowie die Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung beachtet. Die Beachtung anderer gesetzlicher Vorschriften sowie die Aufdeckung und Aufklärung von Straftaten und außerhalb der Rechnungslegung begangener Ordnungswidrigkeiten waren nicht Gegenstand meines Auftrags.

Vollständigkeitserklärung

Die Geschäftsführung hat mir die angeforderte berufübliche Vollständigkeitserklärung bezüglich der Buchführung, Belege und Bestandsnachweise sowie der mir erteilten Auskünfte schriftlich erteilt, die ich zu den Akten genommen habe.

2. Grundlagen des Jahresabschlusses

2.1 Buchführung und Inventar, erteilte Auskünfte

Für das Unternehmen besteht nach § 238 HGB Buchführungspflicht.

Die Buchführung wurde auf den EDV-Systemen des Unternehmens erstellt. Die dabei eingesetzte Software SBS Rewe Neo erfüllt gem. Softwareprüfung der DCT Revision und Treuhand GmbH die Voraussetzungen für eine ordnungsmäßige Finanzbuchführung und Entwicklung des Jahresabschlusses.

Die Anlagenbuchführung wurde auf den EDV-Systemen des Unternehmens erstellt. Die dabei eingesetzte Software SBS Anlagen Buchführung erfüllt gem. Softwareprüfung der DCT Revision und Treuhand GmbH die Voraussetzungen für eine ordnungsmäßige Anlagenbuchführung.

Die Verfahrensabläufe in der Buchführung haben keine nennenswerten organisatorischen Änderungen erfahren.

Das Vorratsvermögen wurde von der Gesellschaft bestandsmäßig zum Abschlussstichtag erfasst. An der Erfassung der Vorräte habe ich nicht mitgewirkt.

Auskünfte erteilte die Geschäftsführung.

Die Geschäftsführung benannte folgende weitere Auskunftspersonen:

Die Herren Laternicht, Schäfer und Dupnik.

Alle erbetenen Auskünfte, Aufklärungen und Nachweise wurden von der Geschäftsführung und von den zur Auskunft benannten Mitarbeitern bereitwillig erbracht.

2.2 Festlegungen über die Ausübung von Wahlrechten

Erforderliche Entscheidungen über die Ausübung materieller und formeller Gestaltungsmöglichkeiten (Ansatz-, Bewertungs- und Ausweiswahlrechte sowie Ermessensentscheidungen) gehören nicht zur Erstellung des Jahresabschlusses. Ich habe meinen Auftraggeber jedoch über die Ausübung materieller und formeller Gestaltungsmöglichkeiten (Ansatz-, Bewertungs- und Ausweiswahlrechte sowie Ermessensentscheidungen) in Kenntnis gesetzt, Entscheidungsvorgaben meines Auftragsgebers hierzu eingeholt und diese im Rahmen der Erstellung exakt nach den Vorgaben des Kaufmanns bzw. der gesetzlichen Vertreter ausgeübt.

Zeitfracht Immobilien GmbH, 13627 Berlin

Entsprechendes galt für Entscheidungen über die Anwendung von Aufstellungs- und Offenlegungserleichterungen des Jahresabschlusses für kleine und mittelgroße Gesellschaften.

Ich habe meinen Auftraggeber darüber hinaus über gesetzliche Fristen zur Aufstellung, Feststellung und Offenlegung des Jahresabschlusses sowie zur Aufstellung und Offenlegung des Lageberichts und über die Pflicht zur Prüfung von Jahresabschluss und Lagebericht aufgeklärt.

2.3 Feststellungen zu den Grundlagen des Jahresabschlusses

Die Vorjahreswerte bzw. Saldovorträge wurden von mir gemäß Auftrag geprüft und angeglichen an den Vorjahresabschluss.

Der Jahresabschluss wurde auf meinen EDV-Systemen erstellt. Die dabei eingesetzte Software Kanzlei-Rechnungswesen pro der DATEV e.G. in Nürnberg erfüllt nach einer Bescheinigung der Ernst & Young AG vom 04.08.2010 die Voraussetzungen für eine ordnungsmäßige Finanzbuchführung und Entwicklung des Jahresabschlusses.

Soweit sich im Rahmen meiner Jahresabschlusserstellung Buchungen ergaben, habe ich diese mit der Geschäftsführung meines Auftraggebers abgestimmt. Die Abschlussbuchungen wurden bis zum Abschluss unserer Tätigkeit vorgenommen.

Die Gliederung des Jahresabschlusses entspricht den Vorschriften des HGB unter besonderer Beachtung der §§ 266 und 275 HGB. Das Anlagevermögen ist in einem Bestandsnachweis ordnungsgemäß entwickelt.

Die geltenden handelsrechtlichen Bewertungsvorschriften wurden unter Berücksichtigung der Fortführung der Unternehmenstätigkeit beachtet. Die auf den vorhergehenden Jahresabschluss angewandten Bewertungsmethoden wurden beibehalten.

Allen am Bilanzstichtag bestehenden Risiken - soweit sie bis zur Aufstellung des Jahresabschlusses erkennbar waren - ist durch die Bildung ausreichender Rückstellungen und Wertberichtigungen Rechnung getragen. Soweit solche Risiken nach dem Bilanzstichtag entstanden sind, wird auf sie im Anhang verwiesen.

Der Anhang enthält die vorgeschriebenen Erläuterungen zu den einzelnen Posten der Gewinn- und Verlustrechnung - soweit sie nicht bereits dort gemacht wurden - und er gibt die sonstigen Pflichtangaben richtig und vollständig wieder.

Die einzelnen Posten der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung werden im Erläuterungsteil ausführlich dargestellt.

Auf weitergehende Erläuterungen im Anhang wird hingewiesen.

Zeitfracht Immobilien GmbH, 13627 Berlin

3. Rechtliche und wirtschaftliche Grundlagen

3.1 Rechtliche Verhältnisse

Firma:	Zeitfracht Immobilien GmbH
Rechtsform:	GmbH
Gründung am:	17.06.1949
Sitz:	Berlin
Anschrift:	Friedrich-Olbricht-Damm 46 + 48 13627 Berlin
Registergericht:	Berlin Charlottenburg Handelsregister
Registergerichts Nummer:	HR B 2238
Gesellschaftsvertrag:	Gültig in der Fassung vom 15.07.2010
Geschäftsjahr:	Kalenderjahr
Dauer der Gesellschaft:	auf unbestimmte Zeit errichtet
Gegenstand des Unternehmens:	<p>1) Gegenstand des Unternehmens ist die Vermietung und Verpachtung von beweglichem und unbeweglichem Anlagevermögen sowie der Erwerb und ggf. die Bebauung von weiteren Immobilien im Rahmen des Firmenverbundes und deren Weitervermietung, jedoch keine Tätigkeiten im Rahmen der Genehmigungserfordernisse des § 34 c der GewO, ferner die Beratung von konzerninternen Unternehmen und fremden Unternehmen in allen technischen und kaufmännischen Bereichen. Ferner hat die Gesellschaft die Beteiligung an anderen Unternehmen mit einem verwandten Unternehmenszweck sowie deren Geschäftsführung unter Übernahme der unbeschränkten Haftung zum Gegenstand.</p> <p>2) Die Gesellschaft darf alle Maßnahmen treffen, die geeignet sind, den Gesellschaftszweck zu fördern.</p>

Zeitfracht Immobilien GmbH, 13627 Berlin

3) Die Gesellschaft ist berechtigt, Zweigniederlassungen zu errichten, andere ihr ähnliche Unternehmen zu erwerben oder sich an solchen zu beteiligen.

4) Gegenstand der Gesellschaft kann auch sein, Organ im Rahmen eines steuerlichen Organschaftsverhältnisses zu sein. Die Gesellschafterversammlung kann die Geschäftsführung ermächtigen einen Beherrschungs- und Ergebnisabführungsvertrag abzuschliessen.

Gezeichnetes Kapital: Euro 559.920,00

Gesellschafter/-in:

Gesellschafter	Nominalbeteiligung	Prozentualbeteiligung
Schröter Holding GmbH	486.290,00	86,85
Horst Walter Schröter Beteiligungs GmbH	73.630,00	13,15
Gesamt	559.920,00	100,00

Stiller Gesellschafter	Anteile	Wert pro Anteil	Gesamt Wert	Gewinnanteil
	Anzahl	Euro	Euro	%
Schröter Holding GmbH	4	69.025,00	276.100,00	3,00
HWS Bet. GmbH	30	69.025,00	2.070.750,00	22,00
Gesamt	34		2.346.850,00	25,00

Geschäftsführung, Vertretung: durch Herrn Roger Konitzer bis zur Abberufung am 08.12.2015, Eintragung Handelsregister am 14.12.2015 und Frau Jasmin Schröter nach Berufung am 08.12.2015 und Eintrag am 14.12.2015

Wesentliche Änderungen der rechtlichen Verhältnisse nach dem Abschlussstichtag: lagen nicht vor

Zeitfracht Immobilien GmbH, 13627 Berlin

Die Feststellung des Vorjahresabschlusses 2014 erfolgte in der Gesellschafterversammlung vom 14. September 2015 einstimmig.

Der Geschäftsführung wurde für das Geschäftsjahr 2014 einstimmig die Entlastung erteilt.

Der von der Geschäftsführung vorgeschlagene und durch die Gesellschafterversammlung genehmigte Ergebnisverwendungsbeschluss für 2014 wurde durch Gutschrift des Jahresergebnisses von 1.005.827,28 auf das Gewinnvortragskonto umgesetzt.

Die Gewinnanteile für die stillen Gesellschafter in Höhe von Euro 339.957,70 wurden genehmigt.

Zeitfracht Immobilien GmbH, 13627 Berlin

3.2 Steuerliche Verhältnisse

Das Unternehmen unterliegt gemäß § 1 KStG der Körperschaftsteuer.

Das Unternehmen unterliegt der Regelbesteuerung gemäß den §§ 16 - 18 des UStG.

Der Gewerbebetrieb unterliegt der Gewerbesteuerpflicht gemäß § 2 Abs. 1 GewStG.

Da die Geschäftstätigkeit lediglich aus der Verwaltung und sonstigen Tätigkeiten im Verbund mit Grundvermögen besteht, ist die erweiterte Grundstücks Kürzung gem. § 9 Nr. 1 S.2 GewStG in Anspruch genommen worden.

Die Gesellschaft wird beim Finanzamt Berlin für Körperschaften I unter der Steuer-Nr. 27/117/30080 geführt.

Die einheitlich und gesonderte Feststellung für Personengesellschaft durch atypisch stille Beteiligung wurde bis 31.12.2015 unter der Steuernummer 030/186/05994 geführt und ab 2016 unter 27/117/30099.

Die Gewerbesteuer unter der Steuernummer 030/186/60255 bis 2015 ab 2016 27/604/31777.

Die Umsatzsteuer und Körperschaftssteuer bis 2015 unter 30/186/00682 und ab 2016 27/117/30080.

Die letzte steuerliche Betriebsprüfung wurde auf Anordnung vom 10.12.2010 des Finanzamtes Berlin für Körperschaften I in der Zeit vom 07.02.2011 bis 17.09.2012 durchgeführt.

Die Prüfung erstreckte sich auf die Veranlagungszeiträume 2005 bis einschließlich 2007. Der Prüfungsbericht wurde am 17.09.2012 fertig gestellt. Notwendige Anpassungen erfolgten im Jahresabschluss 2012.

Die Steuererklärungen wurden bis einschließlich 2014 beim Finanzamt eingereicht. Die Bescheide liegen noch nicht vor.

Zeitfracht Immobilien GmbH, 13627 Berlin

3.3 Wirtschaftliche Verhältnisse

3.3.1 Allgemeines

Entwicklung, Steuerung, Risikomanagement

Wesentliche Verträge

Gegenüber verbundenen Unternehmen gibt es seitens der Gesellschaft vertragsrechtliche Beziehungen aus Miet- und Pachtverhältnissen und Darlehensgewährungen.

Die vertraglichen Regelungen sind klar formuliert und werden wie unter fremden Dritten eingehalten.

Stand und Entwicklung des Personals

Im Unternehmen werden keine Arbeitnehmer entgeltlich beschäftigt. Der Geschäftsführer erhält seine Vergütung über die Zeitfracht Beteiligungs - GmbH, die eine Kostenumlage in Rechnung stellt.

Zeitfracht Immobilien GmbH, 13627 Berlin

3.3.2 Vermögenslage

Die aus der Bilanz zum 31. Dezember 2015 abgeleitete Darstellung der Vermögenslage der Gesellschaft lässt sich im Vergleich zum vorherigen Bilanzstichtag folgendermaßen darstellen:

	31.12.2015		31.12.2014		Änderung ggü. d. Vorjahr in	
	TEuro	%	TEuro	%	TEuro	%
<u>Vermögensstruktur</u>						
Sachanlagen	13.695,4	80,7	14.153,4	83,8	-458,0	-3,2
Finanzanlagen	1.200,0	7,1	0,0	0,0	1.200,0	0,0
Langfristig gebundenes Vermögen	14.895,4	87,8	14.153,4	83,8	742,0	5,2
Vorräte	17,5	0,1	32,6	0,2	-15,1	-46,3
Forderungen aus Lieferungen + Leistungen	24,5	0,1	30,3	0,2	-5,8	-19,1
Verbundforderungen	788,3	4,6	1.167,1	6,9	-378,8	-1.250,2
Sonstige Vermögensgegenstände	58,9	0,3	428,0	2,5	-369,1	-86,2
Rechnungsabgrenzungsposten	79,6	0,5	98,8	0,6	-19,2	-19,4
Kurzfristig gebundenes Vermögen	968,8	5,7	1.756,8	10,4	-788,0	-44,9
Flüssige Mittel/Wertpapiere	1.103,7	6,5	983,3	5,8	120,4	12,2
Summe Vermögen	16.967,8	100,0	16.893,7	100,0	74,1	0,4

Zeitfracht Immobilien GmbH, 13627 Berlin

	31.12.2015		31.12.2014		Änderung ggü. d. Vorjahr in	
	TEuro	%	TEuro	%	TEuro	%
<u>Kapitalstruktur</u>						
Eigenkapital	4.630,1	27,3	3.493,2	20,7	1.136,9	32,5
Summe Eigenkapital	4.630,1	27,3	3.493,2	20,7	1.136,9	32,5
Anleihen und Kredite	3.431,2	20,2	4.236,9	25,1	-805,7	-19,0
Fremdkapital mittel-/langfristig	3.431,2	20,2	4.236,9	25,1	-805,7	-19,0
Steuer- und sonstige Rückstellungen	62,4	0,4	126,5	0,7	-64,1	-50,7
Lieferverbindlichkeiten	173,6	1,0	348,1	2,1	-174,5	-50,1
Verbundverbindlichkeiten	8.363,5	49,3	8.641,6	51,2	-278,1	-3,2
Sonstige Verbindlichkeiten	298,7	1,8	47,4	0,3	251,3	530,2
Rechnungsabgrenzungsposten	8,2	0,0	0,0	0,0	8,2	0,0
Fremdkapital kurzfristig	8.906,4	52,5	9.163,6	54,2	-257,2	-2,8
Summe Passiva	16.967,8	100,0	16.893,7	100,0	74,1	0,4

Zeitfracht Immobilien GmbH, 13627 Berlin

3.3.3 Ertragslage

Die Ertragslage hat sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt entwickelt:

	01.01. bis 31.12.2015		01.01. bis 31.12.2014		Änderung ggü. d. Vorjahr in	
	TEuro	%	TEuro	%	TEuro	%
Umsatzerlöse	4.009,2	100,0	4.005,2	100,0	4,0	0,1
= Gesamtleistung	4.009,2	100,0	4.005,2	100,0	4,0	0,1
= Rohmarge	4.009,2	100,0	4.005,2	100,0	4,0	0,1
+ sonst.betriebl.Erträge	141,4	3,5	58,0	1,4	83,4	143,8
- sonst.betriebl.Aufwand	1.765,3	44,0	1.715,3	42,8	50,0	2,9
- sonstige Steuern	76,8	1,9	78,1	1,9	-1,3	-1,7
= EBITDA	2.308,5	57,6	2.269,8	56,7	38,7	1,7
- Abschreibungen	494,5	12,3	583,6	14,6	-89,1	-15,3
= EBIT	1.814,0	45,2	1.686,2	42,1	127,8	7,6
+ Finanzerträge	1,6	0,0	2,6	0,1	-1,0	-38,5
- Finanzaufwand	293,5	7,3	329,0	8,2	-35,5	-10,8
= EBT	1.522,1	38,0	1.359,8	34,0	162,3	11,9
- EE-Steuern	4,7	0,1	14,0	0,3	-9,3	-66,4
= Jahresergebnis	1.517,4	37,8	1.345,8	33,6	171,6	12,8
+/- Abgeführte Gewinne/ Verlustübernahmen	-380,5	-9,5	-340,0	-8,5	-40,5	11,9
= Bilanzgewinn/Bilanzverlust	1.136,9	28,4	1.005,8	25,1	131,1	13,0

4. Ausführungen zu den vorgelegten Belegen, Büchern und Bestandsnachweisen

Beim erteilten Auftrag zur Erstellung ohne Beurteilungen sind Ausführungen zu den vorgelegten Belegen, Büchern und Bestandsnachweisen nicht erforderlich, weil keine Besonderheiten festgestellt wurden.

5. Art und Umfang der Erstellungsarbeiten

Art, Umfang und Ergebnis der während meiner Auftragsdurchführung im Einzelnen vorgenommenen Erstellungshandlungen habe ich, soweit sie nicht in diesem Erstellungsbericht dokumentiert sind, in meinen Arbeitspapieren festgehalten.

Gegenstand der Erstellung ohne Beurteilungen ist die Entwicklung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung sowie die Erstellung des Anhangs und weiterer Abschlussbestandteile auf Grundlage der Buchführung und des Inventars sowie der Vorgaben zu den anzuwendenden Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden.

Mein Auftrag zur normentsprechenden Entwicklung des Jahresabschlusses aus den vorgelegten Unterlagen unter Berücksichtigung der erhaltenen Informationen und der vorgenommenen Abschlussbuchungen erstreckte sich nicht auf die Beurteilung der Angemessenheit und Funktion interner Kontrollen sowie der Ordnungsmäßigkeit der Buchführung. Insbesondere gehörte die Beurteilung der Inventuren, der Periodenabgrenzung sowie von Ansatz und Bewertung nicht zum Umfang meines Auftrags.

Wurden Abschlussbuchungen vorgenommen, z.B. die Berechnung von Abschreibungen, Wertberichtigungen, Rückstellungen, so bezogen sich diese auf die vorgelegten Unterlagen und erteilten Auskünfte ohne eine Beurteilung ihrer Richtigkeit.

Auch wenn bei der Erstellung ohne Beurteilungen auftragsgemäß keine Beurteilungen der Belege, Bücher und Bestandsnachweise vorgenommen werden, weise ich meinen Auftraggeber auf offensichtliche Unrichtigkeiten in den vorgelegten Unterlagen hin, die mir als Sachverständigen bei der Durchführung des Auftrags unmittelbar auffallen, unterbreite Vorschläge zur Korrektur und achte auf die entsprechende Umsetzung im Jahresabschluss.

6. Ergebnis der Arbeiten

Die Bescheinigung zu dem von mir erstellten Jahresabschluss enthält keine Ergänzungen.

Einwendungen gegen einzelne vom Auftraggeber vertretene Wertansätze bzw. gegen die Buchführung waren von mir nicht zu erheben.

Zeitfracht Immobilien GmbH, 13627 Berlin

7. Erläuterungen zu den Posten der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung

A. Anlagevermögen

I. Sachanlagen

1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken

Euro 13.695.387,57

(31.12.2014: Euro 14.153.429,57)

	31.12.2015 Euro	31.12.2014 Euro
Grund und Boden Hannover (unbebaut)	546.074,00	546.074,00
Erbbaurecht Raunheim	592.345,00	604.713,00
Grund und Boden Charlottenburg	476.713,00	476.713,00
Grund und Boden Raunheim	674.256,59	674.256,59
Grund und Boden Stendal	1.254.578,34	1.254.578,34
Grund und Boden Arendsee	33.177,73	33.177,73
Grund und Boden Osterburg	102.258,38	102.258,38
Grund und Boden Havelberg	92.289,00	92.289,00
Grund und Boden Hannover	1.239.070,53	1.239.070,53
Gebäude Charlottenburg	343.914,00	362.090,00
Hallenbüro/Container Charlottenburg	1,00	1,00
Gebäude Raunheim	6.415.568,00	6.737.480,00
Betriebsgebäude Stendal	867.657,00	921.885,00
Betriebsgebäude Hannover	715.623,00	749.376,00
Aussenanlagen Charlottenburg	7.327,00	7.821,00
Aussenanlagen Raunheim	297.988,00	320.767,00
Außenanlagen Stendal	8.621,00	12.313,00
Aussenanlagen / Hannover	1,00	1,00
Einrichtungen für Gebäude Raunheim	23.961,00	13.640,00
Einrichtungen Gebäude Stendal	924,00	1.629,00
Andere Bauten	3.040,00	3.296,00
	<u>13.695.387,57</u>	<u>14.153.429,57</u>

Zeitfracht Immobilien GmbH, 13627 Berlin

**2. andere Anlagen, Betriebs- und
Geschäftsausstattung**

	Euro	0,00
	(31.12.2014: Euro	1,00)
	31.12.2015	31.12.2014
	<u>Euro</u>	<u>Euro</u>
Geschäftsausstattung	<u>0,00</u>	<u>1,00</u>
	<u>0,00</u>	<u>1,00</u>
Summe Sachanlagen	Euro 13.695.387,57	
	(31.12.2014: Euro	14.153.430,57)

II. Finanzanlagen**1. Ausleihungen an verbundene
Unternehmen**

	Euro	1.200.000,00
	(31.12.2014: Euro	0,00)
	31.12.2015	31.12.2014
	<u>Euro</u>	<u>Euro</u>
Darlehen an DPD Zeitfracht GmbH&CoKG	<u>1.200.000,00</u>	<u>0,00</u>
	<u>1.200.000,00</u>	<u>0,00</u>
Summe Finanzanlagen	Euro 1.200.000,00	
	(31.12.2014: Euro	0,00)
Summe Anlagevermögen	Euro 14.895.387,57	
	(31.12.2014: Euro	14.153.430,57)

Zeitfracht Immobilien GmbH, 13627 Berlin

B. Umlaufvermögen**I. Vorräte****1. Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe**

	Euro	17.465,94
	(31.12.2014: Euro	32.617,32)
	31.12.2015	31.12.2014
	<u>Euro</u>	<u>Euro</u>
Bestand Heizöl	<u>17.465,94</u>	<u>32.617,32</u>
	<u>17.465,94</u>	<u>32.617,32</u>

II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände**1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen**

	Euro	24.450,28
	(31.12.2014: Euro	30.270,97)
	31.12.2015	31.12.2014
	<u>Euro</u>	<u>Euro</u>
Forderungen aus L+L gg. (ZFHG)	15.994,71	20.905,33
Forderungen gg. ZF Grundbesitz GmbH&CoKG	1.383,38	0,00
Forderungen aus L+L	<u>7.072,19</u>	<u>9.365,64</u>
	<u>24.450,28</u>	<u>30.270,97</u>

Forderung aus L+L gegenüber Unternehmen der Zeitfracht Holding Gruppe und ZF Grundbesitz

Gesellschaft	2015	2014
DiLeG mbH	74,16	91,46
Zeitfracht Logistik GmbH	2.971,93	3.363,36
Zeitfracht Nutzfahrzeug Service GmbH & Co KG	11.333,57	15.657,23
Altmark Bus GmbH	1.615,05	1.793,28
Summe	15.994,71	20.905,33

Zeitfracht Immobilien GmbH, 13627 Berlin

2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen

	Euro	788.276,92
	(31.12.2014: Euro	1.167.116,58)
	31.12.2015	31.12.2014
	<u>Euro</u>	<u>Euro</u>
Forderungen aus L+L gg. (SHG)	85.430,89	83.757,18
Ford. aus Verlust gg. stillen GS (HWS)	614.906,51	949.758,28
Beteiligungsergebniskonto SHG	<u>87.939,52</u>	<u>133.601,12</u>
	<u>788.276,92</u>	<u>1.167.116,58</u>

Forderungen gegen Unternehmen der Schröter Holding Gruppe:

Gesellschaft	2015	2014
DPD Zeitfracht GmbH & Co KG	85.430,89	83.757,18
Summe	85.430,89	83.757,18

Entwicklung der Beteiligungskonten der stillen Gesellschafter:

	Vortrag		Gewinnanteil	Gesamt
	1. Januar 2015		2015	31. Dezember 2015
Gewinnverf. HWS Bet.GmbH	949.758,28	-	334.851,77	614.906,51
Gewinnverf. Schröter Hold.	133.601,12	-	45.661,60	87.939,52
Summe	1.083.359,40	-	380.513,37	702.846,03

Zeitfracht Immobilien GmbH, 13627 Berlin

3. sonstige Vermögensgegenstände

	Euro	<u>58.910,10</u>
	(31.12.2014: Euro	428.037,93)
	31.12.2015	31.12.2014
	<u>Euro</u>	<u>Euro</u>
Sonstige Vermögensgegenstände	17.184,00	0,00
Erstattungsanspruch Umsatzsteuer	9.069,06	0,00
Vorsteuer im Folgejahr abzugsfähig	14.309,88	16.968,95
Vorsteuer im Folgejahr abzugsf.(Paetzke)	2.075,64	0,00
Erstattungsanspruch Körperschaftsteuer	0,00	377.800,00
Erstattungsanspruch Solidaritätszuschlag	0,00	20.861,63
Darlehen - Preilowski	3.831,28	6.576,35
Forderungen Zinsen und Tilgung	243,77	0,00
Durchlaufende Posten Nebenkosten	8.001,35	5.831,00
Guthaben aus L+L (ZFHG)	<u>4.195,12</u>	<u>0,00</u>
	<u>58.910,10</u>	<u>428.037,93</u>

Zeitfracht Immobilien GmbH, 13627 Berlin

**III. Kassenbestand, Bundesbank-
guthaben, Guthaben bei
Kreditinstituten und Schecks**

	Euro	<u>1.103.732,95</u>
	(31.12.2014: Euro	983.336,94)
	31.12.2015	31.12.2014
	<u>Euro</u>	<u>Euro</u>
Kasse Stendal	191,66	836,82
Commerzbank 4 033 061 00	0,00	757.522,75
Berliner Volksbank	878.520,50	0,00
Berliner Volksbank (Festgeld)	225.020,79	0,00
Commerzbank Giro 02 ZF Immobilien	<u>0,00</u>	<u>224.977,37</u>
	<u>1.103.732,95</u>	<u>983.336,94</u>

C. Rechnungsabgrenzungsposten

	Euro	<u>79.620,00</u>
	(31.12.2014: Euro	98.845,00)
	31.12.2015	31.12.2014
	<u>Euro</u>	<u>Euro</u>
Disagio Commerzbank	<u>79.620,00</u>	<u>98.845,00</u>
	<u>79.620,00</u>	<u>98.845,00</u>

	1. Januar 2015	Zuführung	Auflösung	31. Dezember 2015
Commerzbank	2.033,00		2.033,00	0,00
Commerzbank	16.434,00		6.800,00	9.634,00
Commerzbank	79.183,00		9.996,00	69.187,00
Aus BP	1.195,00		396,00	799,00
Summe	<u>98.845,00</u>	<u>0,00</u>	<u>19.225,00</u>	<u>79.620,00</u>

Summe Aktiva

Euro 16.967.843,76
(31.12.2014: Euro 16.893.655,31)

Zeitfracht Immobilien GmbH, 13627 Berlin

A. Eigenkapital**I. Gezeichnetes Kapital**

	Euro	559.920,00
	(31.12.2014: Euro	559.920,00)
	31.12.2015	31.12.2014
	<u>Euro</u>	<u>Euro</u>
Stammkapital	<u>559.920,00</u>	<u>559.920,00</u>
	<u>559.920,00</u>	<u>559.920,00</u>

II. Kapitalrücklage

	Euro	3.079.095,00
	(31.12.2014: Euro	3.079.095,00)
	31.12.2015	31.12.2014
	<u>Euro</u>	<u>Euro</u>
Sonderrücklage	<u>3.079.095,00</u>	<u>3.079.095,00</u>
	<u>3.079.095,00</u>	<u>3.079.095,00</u>

III. Verlustvortrag

	Euro	-145.765,07
	(31.12.2014: Euro	-1.151.592,35)
	31.12.2015	31.12.2014
	<u>Euro</u>	<u>Euro</u>
Verlustvortrag vor Verwendung	<u>-145.765,07</u>	<u>-1.151.592,35</u>
	<u>-145.765,07</u>	<u>-1.151.592,35</u>

IV. Jahresüberschuss

	Euro	1.136.887,08
	(31.12.2014: Euro	1.005.827,28)
	31.12.2015	31.12.2014
	<u>Euro</u>	<u>Euro</u>
Jahresüberschuss	<u>1.136.887,08</u>	<u>1.005.827,28</u>
	<u>1.136.887,08</u>	<u>1.005.827,28</u>

Zeitfracht Immobilien GmbH, 13627 Berlin

B. Rückstellungen**1. Steuerrückstellungen**

	<u>Euro</u>	<u>15.054,00</u>
	(31.12.2014: Euro	6.681,00)
	31.12.2015	31.12.2014
	<u>Euro</u>	<u>Euro</u>
Körperschaftsteuerrückstellung	8.840,00	0,00
Solidaritätszuschlag Rückstellung	486,00	0,00
Rückstellungen für latente Steuern	<u>5.728,00</u>	<u>6.681,00</u>
	<u>15.054,00</u>	<u>6.681,00</u>

Zeitfracht Immobilien GmbH, 13627 Berlin

2. sonstige Rückstellungen

	Euro	<u>47.367,00</u>
	(31.12.2014: Euro	119.822,00)
	31.12.2015	31.12.2014
	<u>Euro</u>	<u>Euro</u>
Rückstellungen für Aufbewahrungsverpfl.	7.567,00	2.845,00
Rückstellungen Prozesskosten (Paetzke)	0,00	77.077,00
Rückstellungen für Abschlusskosten	19.800,00	19.900,00
Rückstellungen für Umweltschutz	<u>20.000,00</u>	<u>20.000,00</u>
	<u>47.367,00</u>	<u>119.822,00</u>

C. Verbindlichkeiten**1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten**

	Euro	<u>3.431.175,82</u>
	(31.12.2014: Euro	4.236.855,35)
	31.12.2015	31.12.2014
	<u>Euro</u>	<u>Euro</u>
Darlehen Commerzbank 9001	412.038,99	561.871,35
Darlehen Commerzbank 9031	255.000,00	425.000,00
Darlehen Commerzbank 9041	1.666.656,00	1.999.992,00
Darlehen Frankfurter Sparkasse	916.660,80	1.249.992,00
Tilgungen 2015 Abbuchung in 2016	<u>180.820,03</u>	<u>0,00</u>
	<u>3.431.175,82</u>	<u>4.236.855,35</u>

	1. Januar 2015	Zuführung 2015	Tilgung 2015	31. Dezember 2015
Commerzbank	561.871,35	-	149.832,36	412.038,99
Commerzbank	425.000,00	-	170.000,00	255.000,00
Commerzbank	1.999.992,00	-	333.336,00	1.666.656,00
Frankf. Sparkasse	1.249.992,00	-	333.331,20	916.660,80
Tilgung 2015				
Einzug 2016		180.820,03		180.820,03
	<u>4.236.855,35</u>	<u>180.820,03</u>	<u>-986.499,56</u>	<u>3.431.175,82</u>

Zeitfracht Immobilien GmbH, 13627 Berlin

**2. Verbindlichkeiten aus
Lieferungen und Leistungen**

	Euro	<u>173.621,02</u>
	(31.12.2014: Euro	348.115,04)
	31.12.2015	31.12.2014
	<u>Euro</u>	<u>Euro</u>
Guthaben aus L+L (ZFHG)	0,00	76,46
Verbindlichkeiten aus L+L	<u>173.621,02</u>	<u>348.038,58</u>
	<u>173.621,02</u>	<u>348.115,04</u>
Verbindlichkeiten an Zeitfracht Holding GmbH & Co Verwaltungs KG	Euro 0,00	76,46

Zeitfracht Immobilien GmbH, 13627 Berlin

**3. Verbindlichkeiten gegenüber
verbundenen Unternehmen**

	Euro 8.363.549,46	
	(31.12.2014: Euro 8.641.567,81)	
	31.12.2015	31.12.2014
	<u>Euro</u>	<u>Euro</u>
Darlehen - HWS Beteiligungs GmbH	180.000,00	240.000,00
Darlehen - Schröter Holding II	2.876.020,84	2.876.020,84
Darlehen - DPD Zeitfracht Management I	2.952.120,48	3.172.120,48
Einlage stiller GS HWS Bet. GmbH	2.070.750,00	2.070.750,00
Einlage stiller GS Schröter Hold. GmbH	276.100,00	276.100,00
Verbindlichkeiten aus L+L gg. (SHG)	<u>8.558,14</u>	<u>6.576,49</u>
	<u>8.363.549,46</u>	<u>8.641.567,81</u>

Darlehen	Stand	Aufnahme	Tilgung	Stand
	1. Januar 2015	2015	2015	31. Dezember 2015
HWS Bet. GmbH	240.000,00		-60.000,00	180.000,00
Schröter Holding	2.876.020,84			2.876.020,84
DPD ZF Management I	3.172.120,48		-220.000,00	2.952.120,48
Summe	<u>6.288.141,32</u>	<u>0,00</u>	<u>-280.000,00</u>	<u>6.008.141,32</u>

Zeitfracht Immobilien GmbH, 13627 Berlin

Zusammenfassung Verbindlichkeiten an verbundenen Unternehmen

	2015	2014
Darlehen gg. verbundenen UN	3.132.120,48	3.412.120,48
Darlehen von Gesellschaftern	2.876.020,84	2.876.020,84
Einlagen stille Gesellschafter	2.346.850,00	2.346.850,00
Verbindl. aus L+L DPD	5.950,00	
Verbindl. ZF Dienstl GmbH	2.608,14	6.576,49
Bet. Ertragskonto ZF Bet.	0,00	
Summe	<u>8.363.549,46</u>	<u>8.641.567,81</u>

4. sonstige Verbindlichkeiten

	Euro	298.719,32
	(31.12.2014: Euro	47.364,18)
	31.12.2015	31.12.2014
	<u>Euro</u>	<u>Euro</u>
Verr.-Konto Lastschrift	729,17	0,00
Debitoren mit Salden im Haben	881,51	9.760,45
Umsatzsteuer lfd. Jahr	44.038,66	37.603,73
Verbindlichkeiten Zinsen Darlehen	15.069,98	0,00
Verbindlichkeiten Paetzke aus Vergleich	<u>238.000,00</u>	<u>0,00</u>
	<u>298.719,32</u>	<u>47.364,18</u>

Zeitfracht Immobilien GmbH, 13627 Berlin

D. Rechnungsabgrenzungsposten

	<u>Euro</u>	<u>8.220,13</u>
	(31.12.2014: Euro	0,00)
	31.12.2015	31.12.2014
	<u>Euro</u>	<u>Euro</u>
Passive Rechnungsabgrenzung	<u>8.220,13</u>	<u>0,00</u>
	<u>8.220,13</u>	<u>0,00</u>
Summe Passiva	Euro 16.967.843,76	
	(31.12.2014: Euro	16.893.655,31)

Zeitfracht Immobilien GmbH, 13627 Berlin

1. Umsatzerlöse

	Euro 4.009.215,15	
	(2014: Euro 4.005.241,26)	
	2015 Euro	2014 Euro
Erlösschmälerungen	-2,45	0,00
Erlöse Mietnebenkosten 0% - Stendal	548,40	1.965,60
Mieterlöse 0% / Hannover	10.000,00	6.000,00
Mieterlöse 0% - Stendal	2.020,55	5.165,10
Mieterlöse - Stendal (ZFHG)	8.316,36	8.316,36
Mieterlöse - Stendal (ZFHG)	119.667,48	119.667,48
Erlöse Pachten - Stendal (ZFHG)	31.675,92	31.675,92
Erlöse Energie - Stendal (ZFHG)	7.207,32	7.207,32
Erlöse Mietnebenkosten - Stendal (ZFHG)	36.143,58	35.912,08
Erlöse Mietnebenkosten Vorjahr (ZFHG)	-26,92	3.167,21
Mieterlöse - Charlottenburg (SHG)	640.506,48	640.506,48
Mieterlöse - Raunheim (SHG)	2.044.018,56	2.044.018,56
Erlöse Heizkosten - Charl. (SHG)	37.200,00	37.200,00
Erlöse Energiekosten	70.529,20	102.279,14
Erlöse Energie - Charl. (SHG)	84.480,00	84.480,00
Erlöse Energie - Raunheim (SHG)	434.770,89	416.079,41
Erlöse Mietnebenk. - Charl. (SHG)	49.440,00	49.440,00
Erlöse Mietnebenk. - Raunheim (SHG)	94.200,00	70.200,00
Erlöse Mietnebenkosten Vorjahr 19% (SHG)	27.605,23	20.841,80
Mieterlöse - Raunheim	58.456,34	40.047,70
Mieterlöse - Stendal	105.997,08	105.159,22
Mieterlöse Parkplatz- Stendal	3.025,19	2.676,48
Mieterlöse Hannover	59.587,92	76.669,88
Erlöse Mietnebenkosten - Raunheim	18.191,08	15.365,24
Erlöse Mietnebenkosten - Stendal	58.997,98	56.326,31
Erlöse Mietnebenkosten - Hannover	4.559,41	12.500,00
Erlöse Mietnebenkosten Vorjahr 19 %	1.872,89	12.013,18
Provisionserlöse 19%	226,66	360,79
	<u>4.009.215,15</u>	<u>4.005.241,26</u>

Zeitfracht Immobilien GmbH, 13627 Berlin

**2. sonstige betriebliche
Erträge**

	Euro	141.386,52
	(2014: Euro	57.995,75)
	2015	2014
	<u>Euro</u>	<u>Euro</u>
Entschädigung Grunddienstb.	5.000,00	0,00
Periodenfremde Erträge	456,17	1.915,67
Periodenfremde Erträge 19 % (SHG)	3.585,05	0,00
Mietnebenkosten Erstattung Vorjahr	0,00	2.817,38
Periodenfr. Erstatt. Grunstücksaufw. 0%	1.816,76	0,00
Periodenfr. Erstatt.Vorst.kürzung	560,82	0,00
Periodenfremder Ertrag 19 % USt	1.372,67	0,00
Erträge Zahlungsdifferenz	24,61	635,38
Erhaltene Skonti 19% VSt	2.256,71	1.695,47
Auflösung Rückstellung Paetzke	77.077,00	0,00
Schadensertrag ohne Steuer	0,00	1.530,00
Erlöse Umlage Bewachung (SHG)	48.000,00	48.000,00
Sonstige Erlöse betrieblich und regelm.	1.236,73	1.236,73
Sonstige Erlöse 19%	0,00	16,81
Erlöse Verschrottung	<u>0,00</u>	<u>148,31</u>
	<u>141.386,52</u>	<u>57.995,75</u>

Zeitfracht Immobilien GmbH, 13627 Berlin

3. Abschreibungen**a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen**

	Euro	494.516,59
	(2014: Euro	583.579,00)
	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	Euro	Euro
Abschreibungen auf Sachanlagen	0,00	582.759,00
Abschreibungen auf Gebäude	493.302,00	0,00
Sofortabschreibung geringwertiger WG	<u>1.214,59</u>	<u>820,00</u>
	<u>494.516,59</u>	<u>583.579,00</u>

4. sonstige betriebliche Aufwendungen

	Euro	1.765.310,03
	(2014: Euro	1.715.314,18)
	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	Euro	Euro
Periodenfremde Aufwendungen	0,00	1.092,25
Instandhaltg.Gebäude	321.634,70	272.827,71
Geschäftsversicherungen	1.639,74	1.639,88
Beiträge	185,00	185,00
Reparat. +Instandh. Betr.-u.Gesch.Ausst.	1.231,69	2.202,02
Sonstige betriebliche Aufwendungen	6.181,97	0,00
Grundstücksaufwand Vorjahr	0,00	6.287,82
Periodenfremde Aufw. - Beratungskosten	13.790,96	0,00
Aufwand Zahlungsdifferenzen	2,99	0,38
Periodenfremde Aufw. - Beratungsk. (SHG)	14.413,94	0,00
Anlagenabgänge (bei Buchverlust)	1,00	1,00
Umlage Beirat nicht abzugsf. (ZFHG)	2.405,97	1.087,50
Umlage Beirat (ZFHG)	2.405,98	1.087,50
Erbbauzins / ZF Immobilien	80.436,83	80.436,83
Heizung Charlottenb.	29.051,23	39.454,97
Heizung Raunheim	4.816,63	4.777,00
Heizung Stendal	54.951,91	62.899,52
Heizung Hannover	1.224,13	803,53
Gas,Strom,Wasser Charlottenburg	83.079,23	82.170,32
Gas,Strom,Wasser Raunheim	444.358,66	447.442,69
Gas,Strom,Wasser Stendal	61.850,26	69.725,97
Gas,Strom,Wasser Hannover	22.725,64	26.089,77
Übertrag	1.146.388,46	1.100.211,66

Zeitfracht Immobilien GmbH, 13627 Berlin

	2015 <u>Euro</u>	2014 <u>Euro</u>
Übertrag	1.146.388,46	1.100.211,66
Gebäudereinigung Charlottenburg	12.700,34	12.926,10
Gebäudereinigung Raunheim	1.460,80	0,00
Müllentsorgung	8.164,42	7.923,53
Gebäudeinstandhaltung (SHG)	6.557,85	41.472,82
Instandhaltungn Periodenfremd	1.670,30	0,00
Erfassung Rückstellung (Sanierung)	0,00	20.000,00
Instandhaltung betriebl. Räume	977,59	0,00
Grundbesitzabgaben Stendal	1.886,48	118,69
Grundbesitzabgaben Hannover	0,00	735,84
Grundbesitzabgaben Hannover	827,76	0,00
Sonstige Raumkosten	16.530,96	40.235,96
Sonstige Gebäudekosten (ZFHG)	1.367,40	1.673,10
Sonstige Gebäudekosten (SHG)	0,00	1.111,80
Sonstige Grundstückskosten (SHG)	343,00	0,00
Grundsteücksaufwendungen Periodenfremd	5.523,28	0,00
Mietnebenkosten Vorjahr (SHG)	8.415,25	0,00
Gebäudeversicherung	55.117,87	62.605,78
Feuer-/Feuer-BU Versicherungen	2.273,40	2.194,54
Werbekosten	0,00	398,45
Inserate	973,80	0,00
Geschenke über 35,00 Euro	0,00	37,38
Repräsentationskosten (ZFHG)	2.327,51	0,00
Bewirtungskosten 19%	0,00	20,50
Reparat. +Instandh. technische Anlagen	0,00	3.987,34
Wartungen u. Instandaltungen (ZFHG)	1.837,30	0,00
Wartung Reparaturen (SHG)	188,04	0,00
Wartungsk.Gebäude/ Vorrichtungen	12.658,38	26.235,77
Reparaturen und Instandhaltungen	0,00	4.953,25
Wartungskosten sonstige	1.685,00	0,00
Sonst.betriebl.Aufw.	2.445,00	1.850,00
Bewachung	130.308,39	107.948,89
Gutachtergebühren	0,00	419,52
Porto (ZFHG)	274,52	1.501,75
DFÜ Kosten Datenleitung intern	0,00	90,00
Bürobedarf	0,00	13,92
Büromaterial	0,00	256,25
Formulare sonstige Druckaufträge	268,50	0,00
Updates, Softwareaktualisierungen u.ä.	0,00	84,60
Rechts- und Beratungskosten	13.009,30	6.348,60
Sonstige Beratungskosten	76.444,37	7.847,50
Übertrag	1.512.625,27	1.453.203,54

Zeitfracht Immobilien GmbH, 13627 Berlin

	<u>2015</u> Euro	<u>2014</u> Euro
Übertrag	1.512.625,27	1.453.203,54
Beratungskosten (ZFHG)	167,60	1.491,64
Beratungskosten (SHG)	0,00	1.301,88
Erfassung Rückstellung (Prozsskosten)	0,00	77.077,00
Steuerberatungskost.	759,00	828,00
Gebühren Notariat	191,70	23,00
Buchführungskosten (SHG)	10.850,00	65.100,00
Lohnerstellungskost.	0,00	54,28
Abschluß- und Prüfungskosten	14.093,80	23.127,34
Kosten des Geldverkehrs	618,59	185,85
Kosten des Geldverkehrs/Geldtransporte	0,00	50,00
Sonst.Betriebsbedarf	1.909,09	1.617,96
Werkzeuge u.Kleingeräte	19,16	135,96
Umlage Geschäftsführer (ZFHG)	3.999,96	3.999,96
Umlage Geschäftsführer (SHG)	69.000,00	26.600,04
EDV-Kosten (SHG)	1.577,35	585,34
Sonstige Verwaltungskosten (ZFHG)	11.448,37	15.496,04
Verwaltungskosten (SHG)	123.620,80	17.100,00
Verwaltungskosten (SHG)	14.429,34	7.108,42
Verwaltungskosten Vorjahr (ZFHG)	<u>0,00</u>	<u>20.227,93</u>
	<u>1.765.310,03</u>	<u>1.715.314,18</u>

Zeitfracht Immobilien GmbH, 13627 Berlin

5. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge

	Euro	1.628,24
	(2014: Euro	2.598,61)
	2015	2014
	<u>Euro</u>	<u>Euro</u>
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	32,04	2.341,81
Zinserträge gewährte Darlehen	173,20	254,12
Ertrag Verzugszinsen	0,00	2,68
Zinsertrag Abzinsung Rückstellungen	<u>1.423,00</u>	<u>0,00</u>
	<u>1.628,24</u>	<u>2.598,61</u>

6. Zinsen und ähnliche Aufwendungen

	Euro	293.527,39
	(2014: Euro	328.987,92)
	2015	2014
	<u>Euro</u>	<u>Euro</u>
Zinsaufwendungen kfr	1,70	0,00
Abschreibung Disagio	19.225,00	21.032,00
Zinsaufwendungen langfr. IKB	22.499,86	0,00
Zinsaufwendungen langfr. Commerzbank	70.026,40	93.381,24
Zinsen langfr. Frankf. Sparkasse	0,00	29.166,48
Zinsaufwendg. lfr. verb. UN	0,00	185.408,20
Zinsaufwendungen für langfr. Verbindl.	<u>181.774,43</u>	<u>0,00</u>
	<u>293.527,39</u>	<u>328.987,92</u>

7. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit

Euro 1.598.875,90
(2014: Euro 1.437.954,52)

Zeitfracht Immobilien GmbH, 13627 Berlin

8. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag

	Euro	<u>4.653,04</u>
	(2014: Euro	14.045,82)
	2015	2014
	<u>Euro</u>	<u>Euro</u>
Körperschaftsteuer lfd. Jahr	8.840,00	672,60
Körperschaftsteuer für Vorjahre	0,00	6.037,60
Körperschaftsteuererstattung Vorjahre	-3.691,40	0,00
Solidaritätszuschlag lfd. Jahr	486,00	37,33
Solidaritätszuschlag für Vorjahre	-37,33	-0,35
Kapitalertragsteuer	8,32	585,45
Solz. auf Kapitalertragsteuer	0,00	32,19
Solz. auf Kapitalertragsteuer	0,45	0,00
Aufw. Zuführg/Auflösung latente Steuern	0,00	6.681,00
Erträge Zuführg/Auflösg latente Steuern	<u>-953,00</u>	<u>0,00</u>
	<u>4.653,04</u>	<u>14.045,82</u>

9. sonstige Steuern

	Euro	<u>76.822,41</u>
	(2014: Euro	78.123,72)
	2015	2014
	<u>Euro</u>	<u>Euro</u>
Steuernachzahlg. VJ sonstige Steuern	18,00	0,00
Erstattung VJ für sonstige Steuern	-0,30	-284,83
Grundsteuer Charlottenburg	23.299,48	23.299,48
Grundsteuer Raunheim	27.281,21	27.269,53
Grundsteuer Stendal	9.416,34	11.031,86
Grundsteuer Hannover	<u>16.807,68</u>	<u>16.807,68</u>
	<u>76.822,41</u>	<u>78.123,72</u>

Zeitfracht Immobilien GmbH, 13627 Berlin

**10. auf Grund einer Gewinn-
gemeinschaft, eines
Gewinnabführungs- oder
Teilgewinnabführungsvertrags
abgeführte Gewinne**

	Euro	380.513,37
	(2014: Euro	339.957,70)
	2015	2014
	<u>Euro</u>	<u>Euro</u>
Gewinnanteil HWS.Bet. GmbH	334.851,77	299.162,78
Gewinnanteil Schröter Holding GmbH	<u>45.661,60</u>	<u>40.794,92</u>
	<u>380.513,37</u>	<u>339.957,70</u>

11. Jahresüberschuss

	Euro	1.136.887,08
	(2014: Euro	1.005.827,28)
	2015	2014
	<u>Euro</u>	<u>Euro</u>
Jahresüberschuss	<u>1.136.887,08</u>	<u>1.005.827,28</u>
	<u>1.136.887,08</u>	<u>1.005.827,28</u>

8. Anlagen

BILANZ zum 31. Dezember 2015

Zeitfracht Immobilien GmbH, 13627 Berlin

AKTIVA

PASSIVA

	Euro	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro		Euro	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro
A. Anlagevermögen				A. Eigenkapital			
I. Sachanlagen				I. Gezeichnetes Kapital		559.920,00	559.920,00
1. Grundstücke, grundstücks- gleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	13.695.387,57		14.153.429,57	II. Kapitalrücklage		3.079.095,00	3.079.095,00
2. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	<u>0,00</u>	13.695.387,57	1,00	III. Verlustvortrag		145.765,07-	1.151.592,35-
II. Finanzanlagen				IV. Jahresüberschuss		1.136.887,08	1.005.827,28
1. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	1.200.000,00		0,00	B. Rückstellungen			
2. sonstige Ausleihungen	<u>0,00</u>	1.200.000,00	0,00	1. Steuerrückstellungen	15.054,00		6.681,00
B. Umlaufvermögen				2. sonstige Rückstellungen	<u>47.367,00</u>	62.421,00	119.822,00
I. Vorräte				C. Verbindlichkeiten			
1. Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe		17.465,94	32.617,32	1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	3.431.175,82		4.236.855,35
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	173.621,02		348.115,04
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	24.450,28		30.270,97	3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	8.363.549,46		8.641.567,81
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	788.276,92		1.167.116,58	4. sonstige Verbindlichkeiten	<u>298.719,32</u>	12.267.065,62	47.364,18
3. sonstige Vermögensgegenstände	<u>58.910,10</u>	871.637,30	428.037,93	D. Rechnungsabgrenzungsposten		8.220,13	0,00
III. Kassenbestand, Bundesbank- guthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks		1.103.732,95	983.336,94				
C. Rechnungsabgrenzungsposten		79.620,00	98.845,00				
		<u>16.967.843,76</u>	<u>16.893.655,31</u>			<u>16.967.843,76</u>	<u>16.893.655,31</u>

Zeitfracht Immobilien GmbH, 13627 Berlin

	Euro	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro
1. Umsatzerlöse		4.009.215,15	4.005.241,26
2. sonstige betriebliche Erträge		141.386,52	57.995,75
3. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		494.516,59	583.579,00
4. sonstige betriebliche Aufwendungen		1.765.310,03	1.715.314,18
5. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge - davon Zinserträge aus der Abzinsung von Rückstellungen Euro 1.423,00 (Euro 0,00)		1.628,24	2.598,61
6. Zinsen und ähnliche Aufwendungen - davon an verbundene Unternehmen Euro 181.774,43 (Euro 185.408,20)		<u>293.527,39</u>	<u>328.987,92</u>
7. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		1.598.875,90	1.437.954,52
8. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag - davon Aufwendungen aus der Zuführung und Auflösung latenter Steuern Euro 0,00 (Euro 6.681,00) - davon Erträge aus der Zuführung und Auflösung latenter Steuern Euro 953,00 (Euro 0,00)	4.653,04		14.045,82
9. sonstige Steuern	<u>76.822,41</u>	81.475,45	78.123,72
10. auf Grund einer Gewinngemeinschaft, eines Ge- winnabführungs- oder Teilgewinnabführungs- vertrags abgeführte Gewinne		380.513,37	339.957,70
11. Jahresüberschuss		<u>1.136.887,08</u>	<u>1.005.827,28</u>

Anhang

Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss der Zeitfracht Immobilien GmbH zum 31. Dezember 2015 für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2015 bis 31. Dezember 2015 wurde nach den Vorschriften der §§ 242 ff. HGB unter Beachtung der ergänzenden Bestimmungen für Kapitalgesellschaften §§ 264 ff. HGB aufgestellt.

Ergänzend zu diesen Vorschriften waren die Regelungen des GmbH-Gesetzes zu beachten.

Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung entspricht den §§ 266 und 275 HGB. Die Gewinn- und Verlustrechnung wird nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

Die Erleichterungen des § 274 a HGB und § 288 HGB werden teilweise in Anspruch genommen.

Ein Lagebericht wurde entsprechend dem Wahlrecht des § 264 Absatz 1 Satz 4 HGB nicht aufgestellt.

Angaben die wahlweise in der Bilanz, in der Gewinn- und Verlustrechnung oder im Anhang gemacht werden können, sind insgesamt im Anhang aufgeführt.

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

Angaben zur Bilanzierung und Bewertung

Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Das Anlagevermögen wurde zu Anschaffungskosten einschließlich Nebenkosten oder Herstellungskosten gem. § 255 Abs. 2 bis 3 HGB bilanziert.

Die Sachanlagen werden soweit abnutzbar um planmäßige Abschreibungen vermindert, die von den aktivierten Anschaffungskosten berechnet werden.

Bei den vorgenommenen Abschreibungen handelt es sich um planmäßige, die nach der voraussichtlich betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer unter Berücksichtigung der Vorgaben der steuerlichen Abschreibungstabelle der Vermögensgegenstände linear getätigt worden.

Für die in der Gesellschaft überwiegend in Anspruch genommenen Abschreibungen für Gebäude wurden die Vorschriften des § 7 Abs. 4 + 5 EStG berücksichtigt.

Zeitfracht Immobilien GmbH, 13627 Berlin

Geringwertige Anlagegüter mit netto Anschaffungskosten bis zu 410 € gem. § 6 Abs 2 EStG wurden im Geschäftsjahr 2015 voll abgeschrieben. Die Abschreibung wird unter dem Posten Abschreibungen in der Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesen.

Die unter den Vorräten ausgewiesenen Heizölbestände wurden zu Anschaffungskosten bei Anwendung zulässiger Bewertungsvereinfachungsverfahren oder zu niedrigeren Tageswerten angesetzt.

Forderungen wurden unter Berücksichtigung aller erkennbaren Risiken bewertet.

Kassenbestände und Guthaben bei Kreditinstituten werden mit ihrem Nominalwert angesetzt.

Der aktive Rechnungsabgrenzungsposten beinhaltet Disagios von Kreditinstituten die auf die Laufzeit der Darlehen verteilt abgeschrieben werden.

Steuerrückstellungen wurden für zu erwartende Nachzahlungsbeträge aus noch nicht veranlagten Geschäftsjahren gebildet.

Für den Unterschied zwischen Handels- und Steuerbilanz wurden latente Steuern gebucht in Höhe von Euro 5.728,00 (Vorjahr 6.681,00).

Die sonstigen Rückstellungen wurden für alle weiteren ungewissen Verbindlichkeiten gebildet. Dabei wurden alle erkennbaren Risiken berücksichtigt.

Verbindlichkeiten wurden zum Rückzahlungsbetrag angesetzt.

Gegenüber dem Vorjahr abweichende Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Beim Jahresabschluss konnten die bisher angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden im Wesentlichen übernommen werden.

Angaben und Erläuterungen zu einzelnen Posten der Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung

Brutto-Anlagenspiegel

Die Aufgliederung und Entwicklung der Anlagenwerte ist aus dem Anlagenspiegel zu entnehmen.

Geschäftsjahresabschreibung

Die Geschäftsjahresabschreibung je Posten der Bilanz ist aus dem Anlagenspiegel zu entnehmen.

Die Sofortabschreibung geringwertiger Wirtschaftsgüter wird als Zugang und Abgang ausgewiesen. Die Geschäftsjahresabschreibung enthält damit diese Beträge nicht.

Sonstige Vermögensgegenstände

In den sonstigen Vermögensgegenständen sind solche mit einer Laufzeit von über 1 Jahr enthalten, in einer Gesamthöhe von Euro 702.846,03 (Vorjahr Euro 1.083.359,40).

Alle übrigen Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände haben eine Laufzeit bis zu einem Jahr.

Aktivierete Disagioträge

Die aktiven Rechnungsabgrenzungsposten beinhalten Disagios von Euro 79.620,00 (Vorjahr Euro 98.845,00). Die anteilige Minderung wird anteilmäßig in den Aufwand gebucht.

Zeitfracht Immobilien GmbH, 13627 Berlin

Passive latente Steuern

Der sich nach der Steuerbilanz ergebende Steueraufwand entspricht nicht dem Ergebnis der Handelsbilanz.

Da in den Folgejahren die Steuerbilanz entsprechend einen höheren Gewinn ausweisen wird, wurden latente Steuerrückstellungen gebildet.

Angabe zu Verbindlichkeiten

Die Restlaufzeiten der Verbindlichkeiten sind aus dem nachfolgend dargestellten Verbindlichkeitspiegel zu ersehen.

Bilanzposition	Bilanzsumme	bis zu 1 Jahr	2 -5 Jahre	über 5 Jahre
Verbindlichkeiten				
gg. Kreditinstituten	3.431.175,82	1.167.347,09	2.263.828,73	
Verbindlichkeiten				
aus L+L	173.621,02	173.621,02		
Verbindlichkeiten				
ggü. verbundenen UN	8.363.549,46	288.558,14	1.360.000,00	6.714.991,32
sonstige Verbindlichkeiten	298.719,32	298.719,32		
Gesamt	12.267.065,62	1.928.245,57	3.623.828,73	6.714.991,32

Es bestehen sonstige Verbindlichkeiten in Höhe von Euro 298.719,32 (Vorjahr Euro 47.364,18),

- davon aus Steuern Euro 44.038,66 (Vorjahr Euro 37.603,73).
- davon im Rahmen der sozialen Sicherheit Euro 0,00 (Vorjahr Euro 0,00).

Betrag der Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit > 5 Jahre und der Sicherungsrechte

Der Gesamtbetrag der bilanzierten Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit von mehr als 5 Jahren beträgt Euro 6.741.991,32.

Der Gesamtbetrag der bilanzierten Verbindlichkeiten, die durch Pfandrechte (Grundschulden) gesichert sind, beträgt Euro 3.431.175,82.

Die Besicherung erfolgt durch Grundschuldbestellungen.

Angabe zur Ergebnisverwendung

Vorjahresabschluss

In der Gesellschafterversammlung vom 14.09.2015 wurde beschlossen:

- Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2014 wurde einstimmig festgestellt.
- Der Jahresgewinn in Höhe von Euro 1.005.827,28 wird dem Gewinnvorkonto gutgeschrieben.
- Eine Gewinnausschüttung wurde nicht beschlossen.
- Der Geschäftsführung wurde für das abgelaufene Geschäftsjahr 2014 einstimmig die Entlastung erteilt.
- Den stillen Gesellschaftern wurden die Gewinnanteile in Höhe von Euro 339.957,70 gutgeschrieben.

Vorschlag über die Ergebnisverwendung

Die Ergebnisverwendung ist gem. Gesellschaftssatzung durch einen Beschluss der Gesellschafter festzustellen. Dieser Beschluss lag bei Aufstellung des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2015 noch nicht vor.

Die Geschäftsführung schlägt in Übereinstimmung mit der Gesellschafterin die folgende Ergebnisverwendung für das Geschäftsjahr 2015 vor:

- Das Jahresergebnis weist einen Gewinn von Euro 1.517.400,45 auf.
- Die stillen Gesellschafter erhalten einen Anteil von dem Gewinn in Höhen von Euro 380.513,37.
- Der Jahresgewinn nach Anteilsverbuchung der stillen Gesellschafter von Euro 1.136.887,08 soll dem Verlustvorkonto von Euro -145.765,07 gutgeschrieben werden.
- Nach Gutschrift auf dem Verlustvorkonto von Euro -145.765,07 ergibt sich ein Betrag von Euro 991.122,01, der auf dem Gewinnvorkonto vorgetragen wird.
- In die Rücklagen werden Euro 0,00 eingestellt.
- Zur Ausschüttung ist ein Betrag von Euro 0,00 vorgesehen.

Zeitfracht Immobilien GmbH, 13627 Berlin

Sonstige Pflichtangaben**Angaben zu Ausleihungen, Forderungen und Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern
(§ 42 Abs. 3 GmbHG / § 264c Abs. 1 HGB)**

Gegenüber den Gesellschaftern bestehen die nachfolgenden Rechte und Pflichten:

Sachverhalte	2015	2014
	Euro	Euro
Ausleihungen	0,00	0,00
Forderungen (Verlustübernahmen)	702.846,03	1.083.359,40
Forderungen sonstige		
Verbindlichkeiten		
aus Darlehen	3.056.020,84	3.116.020,84
aus Einlagen Stiller Gesellschafter	2.346.850,00	2.346.850,00
	6.105.716,87	6.546.230,24

Konzernzugehörigkeit

Die Zeitfracht Immobilien GmbH wird in den Konzernabschluss der Schröter Holding GmbH einbezogen.

Angaben zum Mutterunternehmen.

Name	Schröter Holding GmbH
Sitz	Berlin
Gezeichnetes Kapital	100.000,00 Euro

Zeitfracht Immobilien GmbH, 13627 Berlin

Unternehmensorgane

Geschäftsführung

Die Geschäftsführung erfolgte im gesamten Geschäftsjahr durch:

Roger Konitzer	bis 08.12.2015	Dipl. Betriebswirt
Jasmin Schröter	ab 08.12.2015	Dipl. Betriebswirtin

Beirat

Mitglieder des Beirats waren im Berichtsjahr:

Herr Dr. Hans-Theodor Cordes
Herr Dr. Johannes Offergeld
Herr Burkhard Muster

Für den Beirat sind Aufwendungen in Höhe von EUR 4.811,95 (Vorjahr EUR 2.175,00) in der Gewinn- und Verlustrechnung enthalten.

Unterschrift der Geschäftsführung

Berlin, 19.09.2016


gez. Jasmin Schröter

Zeitfracht Immobilien GmbH, 13627 Berlin

Bescheinigung

Bescheinigung des Steuerberaters über die Erstellung

Ich habe auftragsgemäß den vorstehenden Jahresabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang – der Zeitfracht Immobilien GmbH für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2015 bis 31. Dezember 2015 unter Beachtung der deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und der ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags erstellt.

Grundlage für die Erstellung waren die mir vorgelegten Belege, Bücher und Bestandsnachweise, die ich auftragsgemäß nicht geprüft 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 Gesellschaftsvertrags 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.

Gegen einzelne vom Auftraggeber vertretene Wertansätze und gegen die Buchführung habe ich keine Einwendungen zu erheben.

Kassel 30.05.2016



Jürgen Hanke
Steuerberater



Zeitfracht Immobilien GmbH, 13627 Berlin

Weitere Anlagen

Allgemeine Auftragsbedingungen

für Steuerberater, Steuerbevollmächtigte und Steuerberatungsgesellschaften

Die folgenden „Allgemeinen Auftragsbedingungen“ gelten für Verträge zwischen Steuerberatern, Steuerbevollmächtigten und Steuerberatungsgesellschaften (im Folgenden „Steuerberater“ genannt) und ihren Auftraggebern, soweit nicht etwas anderes ausdrücklich schriftlich vereinbart oder gesetzlich zwingend vorgeschrieben ist.

1. Umfang und Ausführung des Auftrags

1. Für den Umfang der vom Steuerberater zu erbringenden Leistungen ist der erteilte Auftrag maßgebend. Der Auftrag wird nach den Grundsätzen ordnungsgemäßer Berufsausübung unter Beachtung der einschlägigen berufsrechtlichen Normen und der Berufspflichten (StBerG, BOSTB) ausgeführt.
2. Dem Steuerberater sind die benötigten Unterlagen und Aufklärungen vollständig zu geben. Die Prüfung der Richtigkeit, Vollständigkeit und Ordnungsmäßigkeit der übergebenen Unterlagen und Zahlen, insbesondere der Buchführung und Bilanz, gehört nur zum Auftrag, wenn dies schriftlich vereinbart ist. Der Steuerberater wird die vom Auftraggeber genannten Tatsachen, insbesondere Zahlenangaben, als richtig zu Grunde legen. Soweit er offensichtliche Unrichtigkeiten feststellt, ist er verpflichtet, darauf hinzuweisen.
3. Der Auftrag stellt keine Vollmacht für die Vertretung vor Behörden, Gerichten und sonstigen Stellen dar. Sie ist gesondert zu erteilen. Ist wegen der Abwesenheit des Auftraggebers eine Abstimmung mit diesem über die Einlegung von Rechtsbehelfen oder Rechtsmitteln nicht möglich, ist der Steuerberater im Zweifel zu fristwährenden Handlungen berechtigt und verpflichtet.

2. Verschwiegenheitspflicht

1. Der Steuerberater ist nach Maßgabe der Gesetze verpflichtet, über alle Tatsachen, die ihm im Zusammenhang mit der Ausführung des Auftrags zur Kenntnis gelangen, Stillschweigen zu bewahren, es sei denn, dass der Auftraggeber ihn schriftlich von dieser Verpflichtung entbindet. Die Verschwiegenheitspflicht besteht auch nach Beendigung des Vertragsverhältnisses fort. Die Verschwiegenheitspflicht besteht im gleichen Umfang auch für die Mitarbeiter des Steuerberaters.
2. Die Verschwiegenheitspflicht besteht nicht, soweit die Offenlegung zur Wahrung berechtigter Interessen des Steuerberaters erforderlich ist. Der Steuerberater ist auch insoweit von der Verschwiegenheitspflicht entbunden, als er nach den Versicherungsbedingungen seiner Berufshaftpflichtversicherung zur Information und Mitwirkung verpflichtet ist.
3. Gesetzliche Auskunfts- und Aussageverweigerungsrechte nach § 102 AO, § 53 StPO, § 383 ZPO bleiben unberührt.
4. Der Steuerberater ist berechtigt, personenbezogene Daten des Auftraggebers und dessen Mitarbeitern im Rahmen der erteilten Aufträge maschinell zu erheben und in einer automatisierten Datei zu verarbeiten oder einem Dienstleistungsrechenzentrum zur weiteren Auftragsdatenverarbeitung zu übertragen.
5. Der Steuerberater darf Berichte, Gutachten und sonstige schriftliche Äußerungen über die Ergebnisse seiner Tätigkeit Dritten nur mit Einwilligung des Auftraggebers aushändigen. Darüber hinaus besteht keine Verschwiegenheitspflicht, soweit dies zur Durchführung eines Zertifizierungsaudits in der Kanzlei des Steuerberaters erforderlich ist und die insoweit tätigen Personen ihrerseits über ihre Verschwiegenheitspflicht belehrt worden sind. Der Auftraggeber erklärt sich damit einverstanden, dass durch den Zertifizierer/Auditor Einsicht in seine – vom Steuerberater abgelegte und geführte – Handakte genommen wird.
6. Der Steuerberater hat beim Versand bzw. der Übermittlung von Unterlagen, Dokumenten, Arbeitsergebnissen etc. auf Papier oder in elektronischer Form die Verschwiegenheitsverpflichtung zu beachten. Der Auftraggeber stellt seinerseits sicher, dass er als Empfänger ebenfalls alle Sicherheitsmaßnahmen beachtet, dass die ihm zugeleiteten Papiere oder Dateien nur den hierfür zuständigen Stellen zugehen. Dies gilt insbesondere auch für den Fax- und E-Mail-Verkehr. Zum Schutz der überlassenen Dokumente und Dateien sind die entsprechenden technischen und organisatorischen Maßnahmen zu treffen. Sollten besondere über das normale Maß hinausgehende Vorkehrungen getroffen werden müssen, so ist eine entsprechende schriftliche Vereinbarung über die Beachtung zusätzlicher sicherheitsrelevanter Maßnahmen zu treffen, insbesondere ob im E-Mail-Verkehr eine Verschlüsselung vorgenommen werden muss.

3. Mitwirkung Dritter

1. Der Steuerberater ist berechtigt, zur Ausführung des Auftrags Mitarbeiter, fachkundige Dritte sowie datenverarbeitende Unternehmen heranzuziehen. Bei der Heranziehung von fachkundigen Dritten und datenverarbeitenden Unternehmen hat der Steuerberater dafür zu sorgen, dass diese sich zur Verschwiegenheit entsprechend Nr. 2 Abs. 1 verpflichten.
2. Der Steuerberater ist berechtigt, allgemeinen Vertretern (§ 69 StBerG) sowie Praxistreuhandern (§ 71 StBerG) im Falle ihrer Bestellung Einsichtnahme in die Handakten i.S.d. § 66 Abs. 2 StBerG zu verschaffen.
3. Der Steuerberater ist berechtigt, in Erfüllung seiner Pflichten nach dem Bundesdatenschutzgesetz, einen Beauftragten für den Datenschutz zu bestellen. Sofern der Beauftragte für den Datenschutz nicht bereits nach Nr. 2 Abs. 1 S. 3 der Verschwiegenheitspflicht unterliegt, hat der Steuerberater dafür Sorge zu tragen, dass der Beauftragte für den Datenschutz sich mit Aufnahme seiner Tätigkeit auf das Datengeheimnis verpflichtet.

4. Mängelbeseitigung

1. Der Auftraggeber hat Anspruch auf Beseitigung etwaiger Mängel. Dem Steuerberater ist Gelegenheit zur Nachbesserung zu geben. Der Auftraggeber hat das Recht – wenn und soweit es sich bei dem Mandat um einen Dienstvertrag im Sinne der §§ 611, 675 BGB handelt – die Nachbesserung durch den Steuerberater abzulehnen, wenn das Mandat durch den Auftraggeber beendet und der Mangel erst nach wirksamer Beendigung des Mandats durch einen anderen Steuerberater festgestellt wird.
2. Beseitigt der Steuerberater die geltend gemachten Mängel nicht innerhalb einer angemessenen Frist oder lehnt er die Mängelbeseitigung ab, so kann der Auftraggeber auf Kosten des Steuerberaters die Mängel durch einen anderen Steuerberater beseitigen lassen, bzw. nach seiner Wahl Herabsetzung der Vergütung oder Rückgängigmachung des Vertrags verlangen.
3. Offensbare Unrichtigkeiten (z. B. Schreibfehler, Rechenfehler) können vom Steuerberater jederzeit auch Dritten gegenüber berichtigt werden. Sonstige Mängel darf der Steuerberater Dritten gegenüber mit Einwilligung des Auftraggebers berichtigen. Die Einwilligung ist nicht erforderlich, wenn berechnete Interessen des Steuerberaters den Interessen des Auftraggebers vorgehen.

5. Haftung

1. Der Steuerberater haftet für eigenes sowie für das Verschulden seiner Erfüllungsgehilfen.
2. Der Anspruch des Auftraggebers gegen den Steuerberater auf Ersatz eines nach Abs. 1 fahrlässig verursachten Schadens wird auf 1.000.000,00 € (in Worten: eine Million €) begrenzt.
3. Soweit im Einzelfall hiervon abgewichen, insbesondere die Haftung auf einen geringeren als den in Abs. 2 genannten Betrag begrenzt werden soll, bedarf es einer schriftlichen Vereinbarung, die gesondert zu erstellen ist und dem Auftraggeber zusammen mit diesen Allgemeinen Auftragsbedingungen bei Vertragsabschluss ausgehändigt werden soll.
4. Soweit ein Schadensersatzanspruch des Auftraggebers kraft Gesetzes nicht einer kürzeren Verjährungsfrist unterliegt, verjährt er.
 - a) in drei Jahren von dem Zeitpunkt an, in dem der Anspruch entstanden ist, und der Auftraggeber von den den Anspruch begründenden Umständen und der Person des Schuldners Kenntnis erlangt oder ohne grobe Fahrlässigkeit erlangen müsste,
 - b) ohne Rücksicht auf die Kenntnis oder grob fahrlässige Unkenntnis in fünf Jahren von seiner Entstehung an und
 - c) ohne Rücksicht auf seine Entstehung und die Kenntnis oder grob fahrlässige Unkenntnis in zehn Jahren von der Begehung der Handlung, der Pflichtverletzung oder dem sonstigen den Schaden auslösenden Ereignis an. Maßgeblich ist die früher endende Frist.
5. Die in den Absätzen 1 bis 4 getroffenen Regelungen gelten auch gegenüber anderen Personen als dem Auftraggeber, soweit ausnahmsweise im Einzelfall vertragliche oder außervertragliche Beziehungen auch zwischen dem Steuerberater und diesen Personen begründet worden sind.
6. Von den Haftungsbegrenzungen ausgenommen sind Haftungsansprüche für Schäden aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit.

6. Pflichten des Auftraggebers; Unterlassene Mitwirkung und Annahmeverzug des Auftraggebers

1. Der Auftraggeber ist zur Mitwirkung verpflichtet, soweit es zur ordnungsgemäßen Erledigung des Auftrags erforderlich ist. Insbesondere hat er dem Steuerberater unaufgefordert alle für die Ausführung des Auftrags notwendigen Unterlagen vollständig und so rechtzeitig zu übergeben, dass dem Steuerberater eine angemessene Bearbeitungszeit zur Verfügung steht. Entsprechendes gilt für die Unterrichtung über alle Vorgänge und Umstände, die für die Ausführung des Auftrags von Bedeutung sein können. Der Mandant ist verpflichtet, alle schriftlichen und mündlichen Mitteilungen des Steuerberaters zur Kenntnis zu nehmen und bei Zweifelsfragen Rücksprache zu halten.
2. Der Auftraggeber hat alles zu unterlassen, was die Unabhängigkeit des Steuerberaters oder seiner Erfüllungsgehilfen beeinträchtigen könnte.
3. Der Auftraggeber verpflichtet sich, Arbeitsergebnisse des Steuerberaters nur mit dessen schriftlicher Einwilligung weiterzugeben, soweit sich nicht bereits aus dem Auftragsinhalt die Einwilligung zur Weitergabe an einen bestimmten Dritten ergibt.
4. Setzt der Steuerberater beim Auftraggeber in dessen Räumen Datenverarbeitungsprogramme ein, so ist der Auftraggeber verpflichtet, den Hinweisen des Steuerberaters zur Installation und Anwendung der Programme nachzukommen. Des Weiteren ist der Auftraggeber verpflichtet und berechtigt, die Programme nur in dem vom Steuerberater vorgeschriebenen Umfang zu vervielfältigen. Der Auftraggeber darf die Programme nicht verbreiten. Der Steuerberater bleibt Inhaber der Nutzungsrechte. Der Auftraggeber hat alles zu unterlassen, was der Ausübung der Nutzungsrechte an den Programmen durch den Steuerberater entgegensteht.
5. Unterlässt der Auftraggeber eine ihm nach Nr. 6 Abs. 1 bis 4 oder sonst wie obliegende Mitwirkung oder kommt er mit der Annahme der vom Steuerberater angebotenen Leistung in Verzug, so ist der Steuerberater berechtigt, eine angemessene Frist mit der Erklärung zu bestimmen, dass er die Fortsetzung des Vertrags nach Ablauf der Frist ablehnt. Nach erfolglosem Ablauf der Frist darf der Steuerberater den Vertrag fristlos kündigen (vgl. Nr. 8 Abs. 3). Unberührt bleibt der Anspruch des Steuerberaters auf Ersatz der ihm durch den Verzug oder die unterlassene Mitwirkung des Auftraggebers entstandenen Mehraufwendungen sowie des verursachten Schadens, und zwar auch dann, wenn der Steuerberater von dem Kündigungsrecht keinen Gebrauch macht.

7. Bemessung der Vergütung, Vorschuss

1. Die Vergütung (Gebühren und Auslagenersatz) des Steuerberaters für seine Berufstätigkeit nach § 33 StBerG bemisst sich nach der Gebührenverordnung für Steuerberater, Steuerbevollmächtigte und Steuerberatungsgesellschaften.
2. Für Tätigkeiten, die in der Gebührenverordnung keine Regelung erfahren (z. B. § 57 Abs. 3 Nrn. 2 und 3 StBerG), gilt die vereinbarte Vergütung, anderenfalls die übliche Vergütung (§ 612 Abs. 2 und § 632 Abs. 2 BGB). Eine Aufrechnung gegenüber einem Vergütungsanspruch des Steuerberaters ist nur mit unbestrittenen oder rechtskräftig festgestellten Forderungen zulässig.
3. Für bereits entstandene und die voraussichtlich entstehenden Gebühren und Auslagen kann der Steuerberater einen Vorschuss fordern. Wird der eingeforderte Vorschuss nicht gezahlt, kann der Steuerberater nach vorheriger Ankündigung seine weitere Tätigkeit für den Mandanten einstellen, bis der Vorschuss eingeht. Der Steuerberater ist verpflichtet, seine Absicht, die Tätigkeit einzustellen, dem Mandanten rechtzeitig bekanntzugeben, wenn dem Auftraggeber Nachteile aus einer Einstellung der Tätigkeit erwachsen können.

8. Beendigung des Vertrags

1. Der Vertrag endet durch Erfüllung der vereinbarten Leistungen, durch Ablauf der vereinbarten Laufzeit oder durch Kündigung. Der Vertrag endet nicht durch den Tod, durch den Eintritt der Geschäftsunfähigkeit des Auftraggebers oder im Falle einer Gesellschaft durch deren Auflösung.
2. Der Vertrag kann – wenn und soweit er einen Dienstvertrag im Sinne der §§ 611, 675 BGB darstellt – von jedem Vertragspartner außerordentlich nach Maßgabe des § 627 BGB gekündigt werden; die Kündigung hat schriftlich zu erfolgen. Soweit im Einzelfall hiervon abgewichen werden soll, bedarf es einer schriftlichen Vereinbarung, die gesondert zu erstellen ist und dem Auftraggeber ausgehändigt werden soll.
3. Bei Kündigung des Vertrags durch den Steuerberater sind zur Vermeidung von Rechtsverlusten des Auftraggebers in jedem Fall noch diejenigen Handlungen vorzunehmen, die zumutbar sind und keinen Aufschub dulden (z. B. Fristverlängerungsantrag bei drohendem Fristablauf). Auch für diese Handlungen haftet der Steuerberater nach Nr. 5.
4. Der Steuerberater ist verpflichtet, dem Auftraggeber alles, was er zur Ausführung des Auftrags erhält oder erhalten hat und was er aus der Geschäftsbesorgung erlangt, herauszugeben. Außerdem ist der Steuerberater verpflichtet, dem Auftraggeber die erforderlichen Nachrichten zu geben, auf Verlangen über den Stand der Angelegenheit Auskunft zu erteilen und Rechenschaft abzulegen.
5. Mit Beendigung des Vertrags hat der Auftraggeber dem Steuerberater die bei ihm zur Ausführung des Auftrags eingesetzten Datenverarbeitungsprogramme einschließlich angefertigter Kopien sowie sonstige Programmunterlagen unverzüglich herauszugeben bzw. von der Festplatte zu löschen.
6. Nach Beendigung des Mandatsverhältnisses sind die Unterlagen beim Steuerberater abzuholen.

9. Vergütungsanspruch bei vorzeitiger Beendigung des Vertrags

Endet der Auftrag vor seiner vollständigen Ausführung, so richtet sich der Vergütungsanspruch des Steuerberaters nach dem Gesetz. Soweit im Einzelfall hiervon abgewichen werden soll, bedarf es einer schriftlichen Vereinbarung, die gesondert zu erstellen ist und dem Auftraggeber ausgehändigt werden soll.

10. Aufbewahrung, Herausgabe und Zurückbehaltungsrecht von Arbeitsergebnissen und Unterlagen

1. Der Steuerberater hat die Handakten auf die Dauer von zehn Jahren nach Beendigung des Auftrags aufzubewahren. Diese Verpflichtung erlischt jedoch schon vor Beendigung dieses Zeitraums, wenn der Steuerberater den Auftraggeber schriftlich aufgefordert hat, die Handakten in Empfang zu nehmen, und der Auftraggeber dieser Aufforderung binnen sechs Monaten, nachdem er sie erhalten hat, nicht nachgekommen ist.
2. Zu den Handakten im Sinne dieser Vorschrift gehören alle Schriftstücke, die der Steuerberater aus Anlass seiner beruflichen Tätigkeit von dem Auftraggeber oder für ihn erhalten hat. Dies gilt jedoch nicht für den Briefwechsel zwischen dem Steuerberater und seinem Auftraggeber und für die Schriftstücke, die dieser bereits in Urschrift oder Abschrift erhalten hat, sowie für die zu internen Zwecken gefertigten Arbeitspapiere.
3. Auf Anforderung des Auftraggebers, spätestens nach Beendigung des Auftrags, hat der Steuerberater dem Auftraggeber die Handakten innerhalb einer angemessenen Frist herauszugeben. Der Steuerberater kann von Unterlagen, die er an den Auftraggeber zurückgibt, Abschriften oder Fotokopien anfertigen und zurückbehalten.
4. Der Steuerberater kann die Herausgabe seiner Arbeitsergebnisse und der Handakten verweigern, bis er wegen seiner Gebühren und Auslagen befriedigt ist. Dies gilt nicht, soweit die Zurückbehaltung nach den Umständen, insbesondere wegen verhältnismäßiger Geringfügigkeit der geschuldeten Beträge, gegen Treu und Glauben verstoßen würde. Bis zur Beseitigung vom Auftraggeber rechtzeitig geltend gemachter Mängel ist der Auftraggeber zur Zurückbehaltung eines angemessenen Teils der Vergütung berechtigt.

11. Anzuwendendes Recht und Erfüllungsort

1. Für den Auftrag, seine Ausführung und die sich hieraus ergebenden Ansprüche gilt nur deutsches Recht.
2. Erfüllungsort ist der Wohnsitz des Auftraggebers, wenn er nicht Kaufmann im Sinne des HGB ist, ansonsten der Sitz des Steuerberaters.

12. Wirksamkeit bei Teilnichtigkeit; Änderungen und Ergänzungen

1. Falls einzelne Bestimmungen dieser Auftragsbedingungen unwirksam sein oder werden sollten, wird die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen dadurch nicht berührt. Die unwirksame Bestimmung ist durch eine gültige zu ersetzen, die dem angestrebten Ziel möglichst nahe kommt.
2. Änderungen und Ergänzungen dieser Auftragsbedingungen bedürfen der Schriftform.