

Jahresabschluss

zum

31. Dezember 2017

der

Zeitfracht Immobilien GmbH

Friedrich-Olbricht-Damm 46 + 48
13627 Berlin



KANZLEI
MARC HOFMANN
STEUERBERATER

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	7
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	35
Bilanz zum 31. Dezember 2017	36
Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01.2017 bis 31.12.2017	38
Anhang	39
Anlagenspiegel 31.12.2017	44
Bescheinigung	45
Weitere Anlagen	46
Allgemeine Auftragsbedingungen für Steuerberater, Steuerbevollmächtigte und Steuerberatungsgesellschaften	47

Zeitfracht Immobilien GmbH, 13627 Berlin

1. Auftragsannahme

1.1 Auftraggeber und Auftragsabgrenzung

Die Geschäftsführung der
Zeitfracht Immobilien GmbH,
Berlin

- nachfolgend auch kurz "Zeitfr.Imm.GmbH" oder "Gesellschaft" genannt -

beauftragte mich, den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2017 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 03.05.2018 in 11.05.2018 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	2017	2016	2015
Bilanzsumme	16.283.477,75	15.054.257,50	16.967.843,76
Umsatzerlöse	5.053.820,92	3.821.697,99	4.057.215,15
Anzahl der Arbeitnehmer	0	0	0

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 2016 sowie der anderen notwendigen Unterlagen erfolgte für den Einzelabschluss.

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.

Zeitfracht Immobilien GmbH, 13627 Berlin

Allgemeine Auftragsbedingungen

Der Durchführung des Auftrags und meiner Verantwortlichkeit, auch im Verhältnis zu Dritten, liegen die vereinbarten und diesem Bericht beigelegten "Allgemeinen Auftragsbedingungen für Steuerberater und Steuerberatungsgesellschaften" in der Fassung vom April 2016 zu Grunde.

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 Offenlegungsvereinfachungen des Jahresabschlusses für kleine und mittelgroße Gesellschaften.

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 berufsübliche Vollständigkeitserklärung bezüglich der Buchführung, Belege und Bestandsnachweise sowie der mir erteilten Auskünfte schriftlich erteilt, die ich zu den Akten genommen habe.

Zeitfracht Immobilien GmbH, 13627 Berlin

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 Abschlusstichtag erfasst. An der Erfassung der Vorräte habe ich nicht mitgewirkt.

Auskünfte erteilte die Geschäftsführung.

Die Geschäftsführung benannte als weitere Auskunftspersonen: Herrn Schäfer

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

Zeitfracht Immobilien GmbH, 13627 Berlin

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.

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

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

Zeitfracht Immobilien GmbH, 13627 Berlin

Gegenstand des Unternehmens:

- 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.
- 2) Die Gesellschaft darf alle Maßnahmen treffen, die geeignet sind, den Gesellschaftszweck zu fördern.
- 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.

Zeitfracht Immobilien GmbH, 13627 Berlin

Gezeichnetes Kapital: Euro 1.000.000,00

Gesellschafter/-in:

Gesellschafter	Nominalbeteiligung			Prozentual
Schröter Holding GmbH	486.290,00	382.210,00	868.500,00	86,85
Horst Walter Schröter Be	73.630,00	57.870,00	131.500,00	13,15
Gesamt	559.920,00	440.080,00	1.000.000,00	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
Herr Dr. Wolfram Simon

Im Geschäftsjahr wurde eine Kapitalerhöhung aus Gesellschaftsmitteln von Euro 440.080,00 vorgenommen auf Euro 1.000.000,00

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

Zeitfracht Immobilien GmbH, 13627 Berlin

Die Feststellung des Vorjahresabschlusses 2016 erfolgte in der Gesellschafterversammlung vom 07.08.2017 einstimmig.

Der Geschäftsführung wurde für das Geschäftsjahr 2016 einstimmig die Entlastung erteilt.

Der von der Geschäftsführung vorgeschlagene und durch die Gesellschafterversammlung genehmigte Ergebnisverwendungsbeschluss für 2016 wurde durch Gutschrift des Jahresergebnisses von Euro 213.111,14 auf das Gewinnvortragskonto umgesetzt.

Die Gewinnanteile für die stillen Gesellschafter in Höhe von Euro 70.771,59 wurden genehmigt.

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 für Körperschaften I mit 3 Steuernummern geführt.

Das Finanzamt für Körperschaften I hat die Steuernummern nach 2015 erneut geändert mit sofortiger Gültigkeit ab Erstellung der Mitteilung vom 27.03.2018.

Die einheitlich und gesonderte Feststellung für Personengesellschaft durch atypisch stille Beteiligung unter der Steuernummer 27/117/30099 neu 27/132/31283

Die Gewerbesteuer und Bilanz unter der Steuernummer 27/117/30102 neu 27/132/31291

Die Umsatzsteuer und Körperschaftssteuer unter der Steuernummer 27/117/30080 neu 27/132/31275

Die letzte steuerliche Betriebsprüfung wurde auf Anordnung vom 10.12.2010 des Finanzamtes 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 Steuerbescheide bis zum Veranlagungsjahr 2011 sind rechtskräftig, da der Vorbehalt der Nachprüfung aufgehoben wurde.

Die Steuererklärungen wurden bis einschließlich 2016 beim Finanzamt eingereicht. Die Bescheide ergingen unter dem Vorbehalt der Nachprüfung im Juni 2017.

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 und ab Mitte des Geschäftsjahres von der Zeitfracht Investment & Consulting GmbH. Die Vergütung erfolgt durch Kostenumlage.

Zeitfracht Immobilien GmbH, 13627 Berlin

3.3.2 Vermögenslage

Die aus der Bilanz zum 31. Dezember 2017 abgeleitete Darstellung der Vermögenslage der Gesellschaft lässt sich im Vergleich zum vorherigen Bilanzstichtag folgendermaßen darstellen:

	31.12.2017		31.12.2016		Änderung ggü. d. Vorjahr in	
	TEuro	%	TEuro	%	TEuro	%
<u>Vermögensstruktur</u>						
Sachanlagen	14.475,6	88,9	13.190,9	87,6	1.284,7	9,7
Langfristig gebundenes Vermögen	14.475,6	88,9	13.190,9	87,6	1.284,7	9,7
Vorräte	30,6	0,2	13,3	0,1	17,3	130,1
Forderungen aus Lieferungen + Leistungen	107,2	0,7	113,6	0,8	-6,4	-5,6
Verbundforderungen	7,7	0,0	666,2	4,4	-658,5	-579,7
Sonstige Vermögensgegenstände	1.525,2	9,4	59,7	0,4	1.465,5	2.454,8
Rechnungsabgrenzungsposten	0,0	0,0	62,4	0,4	-62,4	-100,0
Kurzfristig gebundenes Vermögen	1.670,7	10,3	915,2	6,1	755,5	82,6
Flüssige Mittel/Wertpapiere	137,2	0,8	948,1	6,3	-810,9	-85,5
Summe Vermögen	16.283,5	100,0	15.054,3	100,0	1.229,2	8,2

Zeitfracht Immobilien GmbH, 13627 Berlin

	31.12.2017		31.12.2016		Änderung ggü. d. Vorjahr in	
	TEuro	%	TEuro	%	TEuro	%
<u>Kapitalstruktur</u>						
Eigenkapital	6.661,2	40,9	4.843,2	32,2	1.818,0	37,5
Summe Eigenkapital	6.661,2	40,9	4.843,2	32,2	1.818,0	37,5
Anleihen und Kredite	4.079,5	25,1	2.444,7	16,2	1.634,8	66,9
Fremdkapital mittel-/langfristig	4.079,5	25,1	2.444,7	16,2	1.634,8	66,9
Steuer- und sonstige Rückstellungen	61,0	0,4	493,7	3,3	-432,7	-87,6
Lieferverbindlichkeiten	176,7	1,1	200,9	1,3	-24,2	-12,0
Verbundverbindlichkeiten	5.272,2	32,4	6.998,5	46,5	-1.726,3	-24,7
Sonstige Verbindlichkeiten	26,4	0,2	66,7	0,4	-40,3	-60,4
Fremdkapital kurzfristig	5.536,3	34,0	7.759,8	51,5	-2.223,5	-28,7
Summe Passiva	16.283,5	100,0	15.054,3	100,0	1.229,2	8,2

Zeitfracht Immobilien GmbH, 13627 Berlin

3.3.3 Ertragslage

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

	01.01. bis 31.12.2017		01.01. bis 31.12.2016		Änderung ggü. d. Vorjahr in	
	TEuro	%	TEuro	%	TEuro	%
Umsatzerlöse	5.053,8	100,0	3.821,7	100,0	1.232,1	32,2
= Gesamtleistung	5.053,8	100,0	3.821,7	100,0	1.232,1	32,2
= Rohmarge	5.053,8	100,0	3.821,7	100,0	1.232,1	32,2
+ sonst.betriebl.Erträge	518,6	10,3	312,8	8,2	205,8	65,8
- sonst.betriebl.Aufwand	2.147,2	42,5	2.913,1	76,2	-765,9	-26,3
- sonstige Steuern	84,5	1,7	85,4	2,2	-0,9	-1,1
= EBITDA	3.340,7	66,1	1.136,0	29,7	2.204,7	194,1
- Abschreibungen	635,5	12,6	624,0	16,3	11,5	1,8
= EBIT	2.705,2	53,5	512,0	13,4	2.193,2	428,4
+ Finanzerträge	10,4	0,2	10,4	0,3	0,0	0,0
- Finanzaufwand	218,1	4,3	239,4	6,3	-21,3	-8,9
= EBT	2.497,5	49,4	283,0	7,4	2.214,5	782,5
- EE-Steuern	55,1	1,1	-0,8	0,0	55,9	-6.987,5
= Jahresergebnis	2.442,4	48,3	283,8	7,4	2.158,6	760,6
+/- Abgeführte Gewinne/ Verlustübernahmen	-624,4	-12,4	-70,8	-1,9	-553,6	781,9
= Bilanzgewinn/Bilanzverlust	1.818,0	36,0	213,0	5,6	1.605,0	753,5

Zeitfracht Immobilien GmbH, 13627 Berlin

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 14.228.488,75
(31.12.2016: Euro 13.165.873,36)

	31.12.2017 Euro	31.12.2016 Euro
Grund und Boden Hannover (unbebaut)	546.074,00	546.074,00
Erbbaurecht Raunheim	567.609,00	579.977,00
Grund und Boden Charlottenburg	476.713,00	476.713,00
Grund und Boden Berlin Spandau	77.586,18	87.051,79
Grund und Boden Raunheim	1.719.182,59	672.306,59
Grund und Boden Stendal	1.159.882,34	1.159.882,34
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	307.564,00	325.739,00
Gebäude Berlin Spandau	54.430,00	60.421,00
Gebäude Raunheim	5.907.257,00	5.941.983,00
Gebäude Stendal	759.199,00	813.428,00
Gebäude Hannover	648.118,00	681.870,00
Aussenanlagen Charlottenburg	6.339,00	6.833,00
Aussenanlagen Raunheim	253.972,00	275.980,00
Aussenanlagen Tore Hannover	17.724,00	0,00
Außenanlagen Stendal	2.815,00	4.925,00
Aussenanlagen Hannover	74.824,00	1,00
Zaunanlage Halle C	12.075,00	0,00
Einrichtungen für Gebäude Berlin	0,00	18.833,00
Einrichtungen für Gebäude Raunheim	149.547,00	36.135,00
Einrichtungen Raunheim (Figur)	7.901,00	7.654,00
Techn. Anlagen Raunheim	1,00	1,00
Einrichtungen Raunheim	0,00	1,00
Einrichtungen Hannover	7.810,00	0,00
Einrichtungen Gebäude Stendal	10,00	8,00
Einrichtungen Stendal	267,00	477,00
Andere Bauten	4.793,00	2.784,00
	<u>14.228.488,75</u>	<u>13.165.873,36</u>

Zeitfracht Immobilien GmbH, 13627 Berlin

**2. geleistete Anzahlungen und
Anlagen im Bau**

	<u>Euro</u>	<u>247.113,42</u>
	(31.12.2016: Euro	25.000,00)
	31.12.2017	31.12.2016
	<u>Euro</u>	<u>Euro</u>
Gebäude im Bau / Raunheim	61.450,00	25.000,00
Technische Anlagen im Bau Raunheim	<u>185.663,42</u>	<u>0,00</u>
	<u>247.113,42</u>	<u>25.000,00</u>
Summe Sachanlagen	<u>Euro 14.475.602,17</u>	
	(31.12.2016: Euro	13.190.873,36)
Summe Finanzanlagen	<u>Euro 0,00</u>	
	(31.12.2016: Euro	0,00)
Summe Anlagevermögen	<u>Euro 14.475.602,17</u>	
	(31.12.2016: Euro	13.190.873,36)

Zeitfracht Immobilien GmbH, 13627 Berlin

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

	<u>Euro</u>	<u>30.606,70</u>
(31.12.2016: Euro		13.266,05)
31.12.2017		31.12.2016
<u>Euro</u>		<u>Euro</u>
Bestand Heizöl	<u>30.606,70</u>	<u>13.266,05</u>
	<u>30.606,70</u>	<u>13.266,05</u>

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

	<u>Euro</u>	<u>107.166,88</u>
(31.12.2016: Euro		113.621,32)
31.12.2017		31.12.2016
<u>Euro</u>		<u>Euro</u>
Forderungen gg. Altmark Bus GmbH	0,00	557,68
Forderungen gg. DiLeG mbH	0,00	62,15
Forderungen gg. ZF Nutzf.Serv. GmbH&CoKG	0,00	13.352,82
Forderungen gg. Zeitfracht Logistik GmbH	0,00	3.235,33
Forderungen aus L+L gg. UN(ZFHG)	9.571,17	0,00
Forderungen aus L+L gg. UN (ZF Luftf.)	2.528,74	0,00
Forderungen aus L+L	95.066,97	3.427,08
Forderungen gg. DPD ZF GmbH&CoKG	<u>0,00</u>	<u>92.986,26</u>
	<u>107.166,88</u>	<u>113.621,32</u>

Zeitfracht Immobilien GmbH, 13627 Berlin

2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen

	<u>Euro</u>	<u>7.699,09</u>
	(31.12.2016: Euro	666.247,07)
	31.12.2017	31.12.2016
	<u>Euro</u>	<u>Euro</u>
Forderung gg. ZF IC GmbH	0,00	466,69
Forderung gg. myklempner24 GmbH	0,00	33.705,94
Ford. aus Verlust gg. stillen GS (HWS)	3.177,20	552.627,51
Beteiligungsergebniskonto SHG	<u>4.521,89</u>	<u>79.446,93</u>
	<u>7.699,09</u>	<u>666.247,07</u>

Entwicklung der Beteiligungskonten der stillen Gesellschafter:

	<u>Vortrag</u>		<u>Gewinnanteil</u>		<u>Gesamt</u>	
	<u>1. Januar 2017</u>		<u>2017</u>		<u>31. Dezember 2017</u>	
Gewinnverf. HWS Bet. GmbH	552.627,51	-	549.450,31		3.177,20	
Gewinnverf. Schröter Hold.	79.446,93	-	74.925,04		4.521,89	
Summe	632.074,44	-	624.375,35		7.699,09	

Zeitfracht Immobilien GmbH, 13627 Berlin

3. sonstige Vermögensgegenstände	Euro 1.525.195,61	
	(31.12.2016: Euro	59.673,14)
	31.12.2017	31.12.2016
	<u>Euro</u>	<u>Euro</u>
Forderungen gg. ZF Logistik GmbH	0,00	9.462,23
Rücklage Instandhaltungen	4.758,81	4.007,40
Vorsteuer im Folgejahr abzugsfähig	20.208,47	30.502,60
Erstattungsanspruch Körperschaftssteuer	0,00	677,00
Erstattungsanspruch Solidaritätszuschlag	0,00	37,00
Kontokorrentkonto - ZF Luftfahrt GmbH	1.500.000,00	0,00
Darlehen - Preilowski	0,00	988,47
Durchlaufende Posten Nebenkosten	0,00	8.060,00
Kreditoren mit Salden im Soll	<u>228,33</u>	<u>5.938,44</u>
	<u>1.525.195,61</u>	<u>59.673,14</u>
III. Kassenbestand, Bundesbank-		
guthaben, Guthaben bei		
Kreditinstituten und Schecks	Euro 137.207,30	
	(31.12.2016: Euro	948.148,56)
	31.12.2017	31.12.2016
	<u>Euro</u>	<u>Euro</u>
Kasse Stendal	400,42	593,51
Berliner Volksbank	0,00	315.431,65
Sachsen Bank 1320370	<u>136.806,88</u>	<u>632.123,40</u>
	<u>137.207,30</u>	<u>948.148,56</u>

Zeitfracht Immobilien GmbH, 13627 Berlin

C. Rechnungsabgrenzungsposten	<u>Euro</u>	<u>0,00</u>
	(31.12.2016: Euro	62.428,00)
	31.12.2017	31.12.2016
	<u>Euro</u>	<u>Euro</u>
Disagio Commerzbank	<u>0,00</u>	<u>62.428,00</u>
	<u>0,00</u>	<u>62.428,00</u>

Die aktivierten Disagios wurden wegen vorzeitiger Tilgung der Darlehen komplett aufgelöst.

	1. Januar 2017	Zuführung	Auflösung	31. Dezember 2017
Commerzbank	2.834,00		-2.834,00	0,00
Commerzbank	59.191,00		-59.191,00	0,00
Aus BP	403,00		-403,00	0,00
Summe	62.428,00	0,00	-62.428,00	0,00

Summe Aktiva

Euro 16.283.477,75
(31.12.2016: Euro 15.054.257,50)

Zeitfracht Immobilien GmbH, 13627 Berlin

A. Eigenkapital**I. Gezeichnetes Kapital**

	Euro 1.000.000,00
(31.12.2016: Euro	559.920,00)

31.12.2017	31.12.2016
<u>Euro</u>	<u>Euro</u>

Stammkapital	<u>1.000.000,00</u>	<u>559.920,00</u>
	<u>1.000.000,00</u>	<u>559.920,00</u>

II. Kapitalrücklage

	Euro 2.639.015,00
(31.12.2016: Euro	3.079.095,00)

31.12.2017	31.12.2016
<u>Euro</u>	<u>Euro</u>

Sonderrücklage	<u>2.639.015,00</u>	<u>3.079.095,00</u>
	<u>2.639.015,00</u>	<u>3.079.095,00</u>

III. Gewinnvortrag

	Euro 1.204.233,15
(31.12.2016: Euro	991.122,01)

31.12.2017	31.12.2016
<u>Euro</u>	<u>Euro</u>

Gewinnvortrag	<u>1.204.233,15</u>	<u>991.122,01</u>
	<u>1.204.233,15</u>	<u>991.122,01</u>

IV. Jahresüberschuss

	Euro 1.817.998,52
(31.12.2016: Euro	213.111,14)

31.12.2017	31.12.2016
<u>Euro</u>	<u>Euro</u>

Jahresüberschuss	<u>1.817.998,52</u>	<u>213.111,14</u>
	<u>1.817.998,52</u>	<u>213.111,14</u>

Nach Feststellung des Jahresabschluss wird ein Gewinnvortrag in Höhe von Euro 3.022.231,67 vorgetragen auf 2018.

Das Gesamt Kapital zum 31. Dezember 2017 beträgt Euro 6.661.246,67 (Vorjahr Euro 4.843.248,15).

Zeitfracht Immobilien GmbH, 13627 Berlin

B. Rückstellungen**1. Steuerrückstellungen**

	Euro	46.174,00
	(31.12.2016: Euro	0,00)
	31.12.2017	31.12.2016
	<u>Euro</u>	<u>Euro</u>
Körperschaftsteuerrückstellung	43.767,00	0,00
Solidaritätszuschlag Rückstellung	<u>2.407,00</u>	<u>0,00</u>
	<u>46.174,00</u>	<u>0,00</u>

2. sonstige Rückstellungen

	Euro	14.847,00
	(31.12.2016: Euro	493.747,00)
	31.12.2017	31.12.2016
	<u>Euro</u>	<u>Euro</u>
Rückstellungen für Aufbewahrungsverpfl.	4.347,00	4.347,00
Rückstellungen für unertl Instandh.	0,00	470.000,00
Rückstellungen für Abschlusskosten	<u>10.500,00</u>	<u>19.400,00</u>
	<u>14.847,00</u>	<u>493.747,00</u>

Zeitfracht Immobilien GmbH, 13627 Berlin

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

	Euro 4.079.549,69	
	(31.12.2016: Euro 2.444.676,26)	
	31.12.2017	31.12.2016
	<u>Euro</u>	<u>Euro</u>
Verbindl. Tilgungen 01/2018	93.112,41	180.820,03
Darlehen Commerzbank (9031)	0,00	85.000,00
Darlehen Commerzbank (9041)	0,00	1.333.320,00
Darlehen Commerzbank (9001)	0,00	262.206,63
Darlehen - Frankf.Sparkasse	249.998,40	0,00
Darlehen - Frankf.Sparkasse(5201692550)	2.500.000,00	0,00
Darlehen - Frankf.Sparkasse (5201679278)	1.236.370,41	0,00
Darlehen Frankfurter Sparkasse Commerzbank	0,00	583.329,60
	<u>68,47</u>	<u>0,00</u>
	<u>4.079.549,69</u>	<u>2.444.676,26</u>

	1. Januar 2017	Aufnahme 2017	Tilgung 2017	31. Dezember 2017
Commerzbank	85.000,00	-	85.000,00	-
Frankf.Sparkasse	583.329,60	-	333.331,20	249.998,40
Commerzbank	1.333.320,00	-	1.333.320,00	-
Commerzbank	262.206,63	-	262.206,63	-
Frankf.Sparkasse		2.500.000,00	-	2.500.000,00
Frankf.Sparkasse		1.250.000,00	-	13.629,59
Frankf.Sparkasse			-	-
Einzug Folgejahr	180.820,03	93.112,41	-	180.820,03
Kontokorrent CB		68,47	-	93.112,41
	<u>2.444.676,26</u>	<u>3.843.180,88</u>	<u>- 2.208.307,45</u>	<u>4.079.549,69</u>

Zeitfracht Immobilien GmbH, 13627 Berlin

2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

	Euro	176.663,34
	(31.12.2016: Euro	200.903,79)
	31.12.2017	31.12.2016
	<u>Euro</u>	<u>Euro</u>
Verbindlichkeiten gg. ZF Hold.GmbH&CoKG	0,00	161,72
Verbindlichkeiten gg. Kaeltro GmbH	0,00	17.956,61
Verbindlichkeiten aus L+L	<u>176.663,34</u>	<u>182.785,46</u>
	<u>176.663,34</u>	<u>200.903,79</u>

3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen

	Euro	5.272.177,18
	(31.12.2016: Euro	6.998.549,19)
	31.12.2017	31.12.2016
	<u>Euro</u>	<u>Euro</u>
Darlehen Schröter Holding	2.876.020,84	2.876.020,84
Darlehen Schröter Holding	0,00	1.540.000,00
Darlehen HWS Bet. GmbH	0,00	120.000,00
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. (ZFG)	49.306,34	0,00
Verbindlichkeiten gg. HVT GmbH	0,00	9.714,11
Verbindlichkeiten gg. myklempner24 GmbH	<u>0,00</u>	<u>105.964,24</u>
	<u>5.272.177,18</u>	<u>6.998.549,19</u>

Darlehen	Stand	Aufnahme	Tilgung	Stand
	1. Januar 2017	2017	2017	31. Dezember 2017
Schröter Holding	2.876.020,84			2.876.020,84
Schröter Holding	1.540.000,00	-1.540.000,00		0,00
HWS Bet. GmbH	120.000,00	-120.000,00		0,00
Summe	4.536.020,84	-1.660.000,00	0,00	2.876.020,84

Zeitfracht Immobilien GmbH, 13627 Berlin

4. sonstige Verbindlichkeiten	Euro	26.377,87
	(31.12.2016: Euro	66.691,11)
	31.12.2017	31.12.2016
	<u>Euro</u>	<u>Euro</u>
Debitoren mit Salden im Haben	4.693,05	8.875,33
Abziehbare Vorsteuer	2,26	0,00
Umsatzsteuer lfd. Jahr	25.216,55	28.771,14
Durchlaufende Posten	0,00	121,09
Verbindlichkeiten Zinsen Darlehen	0,00	11.094,22
Erhaltene Kautionen	7.872,42	4.372,42
Verbindlichkeiten KöSt	0,00	8.839,00
Verbindlichkeiten SolZ	0,00	486,00
Verr. Köst VZ 17	1.141,00	0,00
Ust Erst. 12/17 Nachmeldung	-12.547,41	0,00
Umsatzsteuer Vorjahr	<u>0,00</u>	<u>4.131,91</u>
	<u>26.377,87</u>	<u>66.691,11</u>
D. Passive latente Steuern	Euro	6.442,00
	(31.12.2016: Euro	6.442,00)
	31.12.2017	31.12.2016
	<u>Euro</u>	<u>Euro</u>
Passive latente Steuern	<u>6.442,00</u>	<u>6.442,00</u>
	<u>6.442,00</u>	<u>6.442,00</u>
Summe Passiva	Euro	16.283.477,75
	(31.12.2016: Euro	15.054.257,50)

Zeitfracht Immobilien GmbH, 13627 Berlin

1. Umsatzerlöse	Euro 5.053.820,92	
	(2016: Euro 3.821.697,99)	
	2017	2016
	<u>Euro</u>	<u>Euro</u>
Erlösschmälerungen	-58,05	-0,11
Mieterlöse 0% Charl.	3.360,00	0,00
Mieterlöse 0% Schuckerdamm	7.006,10	1.761,92
Mieterlöse 0% - Raunheim	1.393,20	580,50
Mieterlöse 0% / Hannover	0,00	9.900,00
Mieterlöse 0% - Stendal	912,90	962,90
Mietnebenkosten 0% - Schuckerdamm	1.056,00	0,00
Mietnebenkosten 0% - Vorjahr	74,12	0,00
Mieterlöse - Charlottenburg	790.026,53	132.173,48
Mieterlöse - Raunheim	2.891.929,01	531.616,93
Mieterlöse - Stendal	93.830,30	99.394,19
Mieterlöse Parkplatz - Stendal	2.819,32	3.067,22
Mieterlöse - Hannover	108.105,23	61.857,92
Mieterlöse - Stendal (ZFHG)	175.847,08	123.348,16
Erlöse Pachten - Stendal (ZFHG)	31.349,67	31.675,92
Erlöse Energie (ZFHG)	65.836,21	98.380,49
Erlöse Mietnebenkosten - Stendal (ZFHG)	37.931,24	40.558,42
Erlöse Mietnebenkosten Vorjahr (ZFHG)	0,00	358,70
Mieterlöse - Charlottenburg (ZVG)	0,00	404.695,00
Mieterlöse - Raunheim (ZVG)	0,00	1.442.919,90
Mieterlöse - Stendal (ZVG)	19.614,69	3.465,15
Erlöse Heizkosten - Charl. (SHG)	0,00	31.000,00
Erlöse Energie - Charl. (SHG)	0,00	70.400,00
Erlöse Energie - Raunheim (SHG)	0,00	343.154,86
Erlöse Energie - Stendal (SHG)	0,00	3.003,05
Erlöse Mietnebenk. - Charl. (SHG)	0,00	41.200,00
Erlöse Mietnebenk. - Raunheim (SHG)	0,00	78.500,00
Erlöse Mietnebenkosten - Stendal (ZVG)	16.715,64	0,00
Erlöse Mietnebenkosten Vorjahr 19% (ZVG)	0,00	10.122,45
Erlöse Mietnebenkosten - Charl.	143.940,00	36.520,00
Erlöse Mietnebenkosten - Raunheim	585.452,99	120.508,57
Erlöse Mietnebenkosten - Stendal	54.657,64	55.766,25
Erlöse Mietnebenkosten - Hannover	16.699,04	4.559,41
Erlöse Mietnebenkosten Vorjahr 19%	0,00	200,84
Erlöse Mietnebenkosten Vorjahre 19%	5.322,06	0,00
Erlöse Bewachung (ZFG)	0,00	40.000,00
Provisionserlöse 19%	0,00	45,87
	<u>5.053.820,92</u>	<u>3.821.697,99</u>

Zeitfracht Immobilien GmbH, 13627 Berlin

2. sonstige betriebliche Erträge

	<u>Euro</u>	<u>518.633,72</u>
	(2016: Euro	312.792,06)
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	Euro	Euro
Anlagenabgänge (bei Buchgewinn)	-72.158,94	-94.696,00
Außerord.Erträge 0%	16.948,62	152,57
Periodenfr. Erträge VSt Kürz. 0%	286,06	14.710,46
Periodenfr. Erträge VSt Kürz. 19%	0,00	13.925,02
Periodenfr. Erträge VSt Kürz. 7%	0,00	32,84
Erträge Zahlungsdifferenz	124,39	28,28
Erhaltene Skonti 19% VSt	25.196,86	18.331,78
Erträge Auflösung von Rückstellungen	0,00	24.155,90
Ertrag Auflösung Rückstellung	470.000,00	0,00
Erträge aus Schadensregulierung	0,00	7.773,70
Erlöse Automaten	0,00	65,78
Sonstige Erlöse betrieblich und regelm.	1.236,73	1.236,73
Erlöse aus Anlagenverkäufen 0% USt (bei	77.000,00	0,00
Erlöse Sachanlageverkäufe Buchgewinn	<u>0,00</u>	<u>327.075,00</u>
	<u>518.633,72</u>	<u>312.792,06</u>

3. Abschreibungen

a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen

	<u>Euro</u>	<u>635.535,51</u>
	(2016: Euro	623.954,37)
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	Euro	Euro
Abschreibungen auf Gebäude	635.249,45	623.954,37
Sofortabschreibung geringwertiger WG	<u>286,06</u>	<u>0,00</u>
	<u>635.535,51</u>	<u>623.954,37</u>

Zeitfracht Immobilien GmbH, 13627 Berlin

4. sonstige betriebliche**Aufwendungen**

	Euro 2.147.203,85	
	(2016: Euro 2.913.110,69)	
	2017	2016
	<u>Euro</u>	<u>Euro</u>
Periodenfremde Aufwendungen	180,55	1.314,18
Grundstücksaufwand Vorjahr	0,00	83,29
Aufwand Zahlungsdifferenzen	47,11	0,51
Anlagenabgänge (bei Buchverlust)	17.666,00	0,00
Umlage Beirat nicht abzugsf. (ZFHG)	3.600,00	2.400,00
Umlage Beirat (ZFHG)	3.600,00	2.400,00
Forderungsverluste 19% USt	90,00	180,00
Erbbauzins / ZF Immobilien	80.436,83	80.436,83
Heizung Charlottenb.	20.757,66	23.606,37
Heizung Raunheim	213,48	4.324,07
Heizung Stendal	50.713,32	42.903,96
Heizung Hannover	457,65	2.366,33
Heizkosten Charlottenburg (ZVG)	0,00	20.015,23
Gas,Strom,Wasser Charlottenburg	99.363,70	93.752,82
Gas,Strom,Wasser Raunheim	487.230,66	476.687,71
Gas,Strom,Wasser Stendal	58.084,07	51.439,51
Gas,Strom,Wasser Hannover	29.361,09	23.525,42
Gebäudereinigung Charlottenburg	3.682,58	11.447,42
Gebäudereinigung Stendal (ZVG)	1.648,30	0,00
Müllentsorgung	12.019,97	1.862,22
Müllentsorgung (SHG)	0,00	335,75
Instandhaltg.Gebäude	942,38	440.913,33
Gebäudeinstandhaltung (ZHG)	44.785,11	0,00
Gebäudeinstandhaltung (ZVG)	7.466,02	254.110,91
Erf. Rückstell. unterl. Instandh. Hann.	0,00	470.000,00
Instandh.Hoffläche	21.290,77	1.475,19
Instandh.Außenanlage	37.938,96	49.827,56
Instandhaltung betriebl. Räume	0,00	1.753,72
Strassenausbaubeitrag	726,90	1.188,00
Grundbesitzabgaben Stendal	1.917,60	1.568,06
Grundbesitzabgaben Hannover	787,80	640,53
Sonstige Raumkosten	1.527,05	18.478,02
Sonstige Gebäudekosten (ZFHG)	0,00	1.055,52
Mietnebenkosten Vorjahr (ZFHG)	942,83	0,00
Sonstige Gebäudekosten (ZVG)	9.016,30	37.520,77
Sonstige Grundstückskosten (ZVG)	4.722,11	9.047,53
Wohngeld Schuckerdamm	4.600,20	1.293,00
Mietnebenkosten	23.155,29	558,08
Übertrag	1.028.972,29	2.128.511,84

Zeitfracht Immobilien GmbH, 13627 Berlin

	2017 <u>Euro</u>	2016 <u>Euro</u>
Übertrag	1.028.972,29	2.128.511,84
Sonstige Gebäudekosten	-527,61	8.337,50
Grundstückskosten (Abbruch Stahlh.)	480,00	0,00
Mietnebenkosten (SHG)	0,00	22.994,08
Geschäftsversicherg. All-Risk	0,00	4.941,23
Betriebshaftpfl.Vers	837,52	60,79
Gebäudeversicherung	0,00	62.566,58
Feuer-/Feuer-BU Versicherungen	43.301,72	6.397,23
Beiträge IHK	164,27	153,65
Erstattung Telefon und sonstige	0,00	130,61
Reparat. +Instandh. technische Anlagen	43.675,20	8.747,61
Wartung Reparaturen (ZVG)	683.037,39	201.156,87
Wartung + Reparaturen (ZVG)	0,00	43.438,09
Wartungsk.Gebäude/ Vorrichtungen	43.927,26	12.948,02
Reparat. +Instandh. Betr.-u.Gesch.Ausst.	6.757,32	6.310,52
Reparaturen und Instandhaltungen	1.591,10	0,00
Wartungskosten sonstige	449,50	0,00
Sonst.Reparaturen u. Instandhaltungen	4.159,43	2.789,96
Sonstige Verwaltungskosten	0,00	5,05
Interimskonto Vorsteuervergütung	314,24	0,00
Sonst.betriebl.Aufw.	6.873,68	2.131,00
Bewachung	82.338,88	143.151,70
Gutachtergebühren	81,50	0,00
Porto (ZFHG)	0,00	275,80
Portokosten (ZVG)	272,06	0,00
Telefonkosten (SHG)	0,00	192,22
Büromaterial	57,84	209,76
Fotokopierkosten	25,63	33,60
Formulare sonstige Druckaufträge	0,00	35,29
Fachliteratur	0,00	214,02
Rechts- und Beratungskosten	14.067,49	23.135,41
Sonstige Beratungskosten	12.846,68	2.821,25
Beratungskosten (ZFHG)	0,00	60,59
Beratungskosten (ZVG)	0,00	10.504,15
Beratungskosten (ZVG)	16.770,00	29.788,50
Beratungskosten	9.584,00	8.374,00
Verwaltungskosten (ZVG)	23.913,20	2.716,00
Steuerberatungskost.	637,75	861,00
Gebühren Notariat	0,00	9.018,12
Buchführungskosten (SHG)	48.173,70	0,00
Abschluß- und Prüfungskosten	7.760,20	35.023,81
Übertrag	2.080.542,24	2.778.035,85

Zeitfracht Immobilien GmbH, 13627 Berlin

	2017 <u>Euro</u>	2016 <u>Euro</u>
Übertrag	2.080.542,24	2.778.035,85
Controlling (ZFHG)	0,00	31.531,07
Kosten des Geldverkehrs	1.174,07	468,77
Sonst.Betriebsbedarf	692,48	1.483,76
Sonstige Betriebskosten (ZVG)	0,00	834,79
Werkzeuge u.Kleingeräte	323,63	915,55
Umlage Geschäftsführer (ZFHG)	1.666,65	3.999,96
Umlage Geschäftsführer (ZVG)	74.009,69	49.823,93
Personalverwaltung (ZVG)	369,80	0,00
EDV-Kosten (ZVG)	3.807,45	1.185,70
Sonstige Verwaltungskosten (ZFHG)	617,84	714,00
Verwaltungskosten (ZVG)	0,00	41.523,75
Verwaltungskosten (ZVG)	0,00	2.593,56
Erlöse aus Anlagenverkäufen (Buchverlust)	<u>-16.000,00</u>	<u>0,00</u>
	<u>2.147.203,85</u>	<u>2.913.110,69</u>
5. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	<u>Euro</u>	<u>10.381,84</u>
	(2016: Euro	10.445,98)
	2017 <u>Euro</u>	2016 <u>Euro</u>
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	0,00	17,82
Zinserträge gewährte Darlehen	6,83	82,43
Zinserträge aus Darlehen an DPD ZF	0,00	10.250,00
Zinserträge § 233a AO, Anlage A KSt,stf	0,00	91,00
Zinserträge aus Darlehen an verb.UN	10.375,01	0,00
Ertrag Verzugszinsen	<u>0,00</u>	<u>4,73</u>
	<u>10.381,84</u>	<u>10.445,98</u>

Zeitfracht Immobilien GmbH, 13627 Berlin

6. Zinsen und ähnliche Aufwendungen

	<u>Euro</u>	<u>218.129,05</u>
	(2016: Euro	239.409,42)
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	Euro	Euro
Steuerlich abzugsfähige Nebenleistungen	279,01	0,00
Abschreibung Disagio	0,00	17.192,00
Abschreibg. Disagio zur Finanzierung AV	62.428,00	0,00
Zinsaufwendungen langfr. IKB	0,00	15.833,23
Zinsaufwendungen langfr. Commerzbank	32.761,61	52.890,86
Zinsaufwendungen langfr. Verb. (ZVG)	10.677,02	0,00
Zinsen Darl. DPD ZF	0,00	6.055,30
Zinsen Darl. an verb. UN	111.983,41	146.502,13
Zinsaufwand Abzinsung Rückstellungen	<u>0,00</u>	<u>935,90</u>
	<u>218.129,05</u>	<u>239.409,42</u>

7. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag

	<u>Euro</u>	<u>55.127,53</u>
	(2016: Euro	-796,37)
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	Euro	Euro
Körperschaftsteuer lfd. Jahr	52.603,00	-5,00
Körperschaftsteuererstattung Vorjahre	-368,40	-1.510,40
Solidaritätszuschlag lfd. Jahr	2.892,98	-0,04
Solidaritätszuschlag für Vorjahre	-0,05	0,00
Kapitalertragsteuer	0,00	4,81
Solz. auf Kapitalertragsteuer	0,00	0,26
Aufw. Zuführg/Auflösung latente Steuern	<u>0,00</u>	<u>714,00</u>
	<u>55.127,53</u>	<u>-796,37</u>

8. Ergebnis nach Steuern

Euro 2.526.840,54
(2016: Euro 369.257,92)

Zeitfracht Immobilien GmbH, 13627 Berlin

9. sonstige Steuern	Euro	84.466,67
	(2016: Euro	85.375,19)
	2017	2016
	<u>Euro</u>	<u>Euro</u>
Steuernachzahlg. VJ sonstige Steuern	0,00	692,05
Erstattung VJ für sonstige Steuern	-13,74	0,00
Grundsteuer Charlottenburg	23.569,04	23.299,48
Grundsteuer Raunheim	34.725,57	34.725,58
Grundsteuer Stendal	9.311,88	9.850,40
Grundsteuer Hannover	<u>16.873,92</u>	<u>16.807,68</u>
	<u>84.466,67</u>	<u>85.375,19</u>
10. auf Grund einer Gewinn- gemeinschaft, eines Gewinnabführungs- oder Teilgewinnabführungsvertrags abgeführte Gewinne	Euro	624.375,35
	(2016: Euro	70.771,59)
	2017	2016
	<u>Euro</u>	<u>Euro</u>
Gewinnanteil HWS.Bet. GmbH	549.450,31	62.279,00
Gewinnanteil Schröter Holding GmbH	<u>74.925,04</u>	<u>8.492,59</u>
	<u>624.375,35</u>	<u>70.771,59</u>
11. Jahresüberschuss	Euro	1.817.998,52
	(2016: Euro	213.111,14)
	2017	2016
	<u>Euro</u>	<u>Euro</u>
Jahresüberschuss	<u>1.817.998,52</u>	<u>213.111,14</u>
	<u>1.817.998,52</u>	<u>213.111,14</u>

8. Anlagen

Zeitracht 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			
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	14.228.488,75		13.165.873,36	II. Kapitalrücklage	1.000.000,00	559.920,00	3.079.095,00
2. geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	<u>247.113,42</u>	14.475.602,17	25.000,00	III. Gewinnvortrag	2.639.015,00	2.639.015,00	991.122,01
				IV. Jahresüberschuss	1.204.233,15	1.204.233,15	991.122,01
B. Umlaufvermögen				B. Rückstellungen	1.817.998,52	1.817.998,52	213.111,14
I. Vorräte				1. Steurrückstellungen	46.174,00		0,00
1. Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe	30.606,70		13.266,05	2. sonstige Rückstellungen	<u>14.847,00</u>	61.021,00	493.747,00
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				C. Verbindlichkeiten			
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	107.166,88		113.621,32	1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	4.079.549,69		2.444.676,26
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	7.699,09		666.247,07	- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr			
3. sonstige Vermögensgegenstände	<u>1.525.195,61</u>	1.640.061,58	59.673,14	(Euro 343.179,28)			
- davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr				(Euro 1.861.346,66)			
(Euro 4.758,81 (Euro 4.007,40))				- davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr			
(Euro 4.758,81 (Euro 4.007,40))				(Euro 3.736.370,41)			
				(Euro 583.293,60)			
III. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks	137.207,30		948.148,56	2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	176.663,34		200.903,79
				- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr			
				(Euro 176.663,34)			
				(Euro 200.903,79)			
C. Rechnungsabgrenzungsposten	0,00		62.428,00	3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	5.272.177,18		6.998.549,19
				- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr			
				(Euro 49.306,34)			
				(Euro 115.678,35)			
				- davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr			
				(Euro 5.222.870,84)			
				(Euro 6.882.870,84)			
				4. sonstige Verbindlichkeiten	<u>26.377,87</u>	9.554.768,08	66.691,11
				- davon aus Steuern			
				(Euro 13.812,40)			
				(Euro 42.228,05)			
Übertrag	<u>16.283.477,75</u>	<u>15.054.257,50</u>	<u>16.283.477,75</u>	Übertrag	<u>16.277.035,75</u>	<u>15.047.815,50</u>	

Zeitfracht Immobilien GmbH, 13627 Berlin

AKTIVA

PASSIVA

	Euro	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro	Übertrag		Euro	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro
Übertrag		16.283.477,75	15.054.257,50			16.277.035,75	15.047.815,50	
					- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr Euro 18.505,45 (Euro 62.318,69) - davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr Euro 7.872,42 (Euro 4.372,42)			
					D. Passive latente Steuern			
						6.442,00	6.442,00	
		<u>16.283.477,75</u>	<u>15.054.257,50</u>			<u>16.283.477,75</u>	<u>15.054.257,50</u>	

Zeitfracht Immobilien GmbH, 13627 Berlin

	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro
1. Umsatzerlöse	5.053.820,92	3.821.697,99
2. sonstige betriebliche Erträge	518.633,72	312.792,06
3. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	635.535,51	623.954,37
4. sonstige betriebliche Aufwendungen	2.147.203,85	2.913.110,69
5. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge - davon aus verbundenen Unternehmen Euro 10.375,01 (Euro 0,00)	10.381,84	10.445,98
6. Zinsen und ähnliche Aufwendungen - davon an verbundene Unternehmen Euro 122.660,43 (Euro 152.557,43) - davon Zinsaufwendungen aus der Abzinsung von Rückstellungen Euro 0,00 (Euro 935,90)	218.129,05	239.409,42
7. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag - davon Aufwendungen aus der Zuführung und Auflösung latenter Steuern Euro 0,00 (Euro 714,00)	<u>55.127,53</u>	<u>796,37-</u>
8. Ergebnis nach Steuern	2.526.840,54	369.257,92
9. sonstige Steuern	84.466,67	85.375,19
10. auf Grund einer Gewinngemeinschaft, eines Gewinnabführungs- oder Teilgewinnabführungsvertrags abgeführte Gewinne	624.375,35	70.771,59
11. Jahresüberschuss	<u><u>1.817.998,52</u></u>	<u><u>213.111,14</u></u>

Zeitfracht Immobilien GmbH, 13627 Berlin

Allgemeine Angaben zum Jahresabschluss

Angaben zur Identifikation der Gesellschaft laut Registergericht

Firmenname laut Registergericht:	Zeitfracht Immobilien GmbH
Firmensitz laut Registergericht:	Berlin
Registereintrag:	Handelsregister
Registergericht:	Charlottenburg
Register-Nr.:	HRB 2238

Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Das Sachanlagevermögen wurde zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten angesetzt und, soweit abnutzbar, um planmäßige Abschreibungen vermindert.

Die planmäßigen Abschreibungen wurden nach der voraussichtlichen Nutzungsdauer der Vermögensgegenstände linear und in der Zeit in der rechtlich die Möglichkeit bestand für Gebäude auch degressiv vorgenommen.

Die Vorräte wurden zu Anschaffungskosten angesetzt. Sofern die Tageswerte am Bilanzstichtag niedriger waren, wurden diese angesetzt.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände wurden unter Berücksichtigung aller erkennbaren Risiken bewertet.

Kassenbestände und Guthaben bei Kreditinstituten werden mit ihrem Nominalwert angesetzt.

Steuerrückstellungen wurden für die noch nicht veranlagten Steuerverpflichtungen aus dem Veranlagungsjahr 2017 eingestellt.

Zeitfracht Immobilien GmbH, 13627 Berlin

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

Verbindlichkeiten wurden zum Erfüllungsbetrag angesetzt.

Gegenüber dem Vorjahr abweichende Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

Ein grundlegender Wechsel von Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden gegenüber dem Vorjahr fand nicht statt.

Angaben zur Bilanz

Angabe zu Forderungen mit einer Restlaufzeit größer einem Jahr

Der Betrag der Forderungen mit einer Restlaufzeit größer einem Jahr beträgt Euro 4.758,81 (Vorjahr: Euro 4.007,40).

An Gesellschafter bestehen Forderungen aus ihrer Stellung als stille Gesellschafter in Höhe von Euro 7.699,09 (Vorjahr Euro 632.074,44)

Diese Forderungen resultieren aus Verlustanteilen.

Aktive Rechnungsabgrenzungsposten

Geldbeschaffungskosten (Disagio) werden analog der Zinsbindung abgeschrieben.

Es erfolgte die Vollauflösung des aktivierten Betrages da die Darlehen in vollem Umfang in 2017 getilgt wurden.

Die Entwicklung des aktiven Rechnungsabgrenzungsposten für Disagios stellt sich zum 31.12.2017 wie folgt dar: 31.12.2017 Euro 0,00 (Vorjahr Euro 62.428,00).

Zeitfracht Immobilien GmbH, 13627 Berlin

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

Der Gesamtbetrag der bilanzierten Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten mit einer Restlaufzeit von mehr als 5 Jahren beträgt Euro 842.227,48 (Vorjahr: Euro 0,00).

Der Gesamtbetrag der bilanzierten Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen mit einer Restlaufzeit von mehr als 5 Jahren beträgt Euro 5.222.870,84 (Vorjahr: Euro 5.232.584,95).

Der Gesamtbetrag der bilanzierten Verbindlichkeiten, die durch Pfandrechte oder ähnliche Rechte gesichert sind, beträgt Euro 4.079.549,69.

Die Besicherung erfolgt über Grundschuldbestellungen.

Angabe zu Restlaufzeitvermerken

Verbindlichkeiten	Gesamt Betrag	Restlaufzeit bis zu 1 Jahr	Restlaufzeit größer 1 Jahr
Kreditinstitute	4.079.549,69	343.179,28	3.736.370,41
Lieferungen + Leistungen	176.663,34	176.663,34	
Verbundene Unternehmen	5.272.177,18	49.306,34	5.222.870,84
Sonstige Verbindlichkeiten	26.377,87	18.505,45	7.872,42
	9.554.768,08	587.654,41	8.967.113,67

Angaben zu Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern

Der Betrag der Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern beläuft sich auf Euro 5.222.870,84 (Vorjahr: Euro 6.882.870,84).

Sonstige Angaben

Kapitalerhöhung

Das Nennkapital der Gesellschaft wurde im Berichtsjahr von Euro 559.920,00 um Euro 440.080,00 auf Euro 1.000.000,00 erhöht.

Erläuterungen zu Erträgen und Aufwendungen von außergewöhnlicher Größenordnung

Erträge von außergewöhnlicher Größenordnung wurde durch die Auflösung der Rückstellung für unterlassene Instandhaltungen aus 2016 in Höhe von Euro 470.000,00 verbucht.

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 2017 noch nicht vor.

Die Geschäftsführung schlägt in Übereinstimmung mit der Gesellschafterin die folgende Ergebnisverwendung für das Geschäftsjahr 2017 vor:

Von dem Jahresgewinn 2017 in Höhe von Euro 2.442.373,87 erhalten die stillen Gesellschafter den vertraglichen Gewinnanteil von 25% in Euro 624.375,35

Der verbleibende Jahresgewinn von Euro 1.817.998,52 soll dem Gewinnvortragskonto gutgeschrieben werden und führt zu einem Gewinnvortrag zum 01.01.2017 von Euro 3.022.231,67.

Zeitfracht Immobilien GmbH, 13627 Berlin

Organe der Gesellschaft

Geschäftsführung

Die Geschäftsführung erfolgte im Geschäftsjahr 2017 durch Herrn Dr. Wolfram Simon (Diplom Bankbetriebswirt)

Beirat

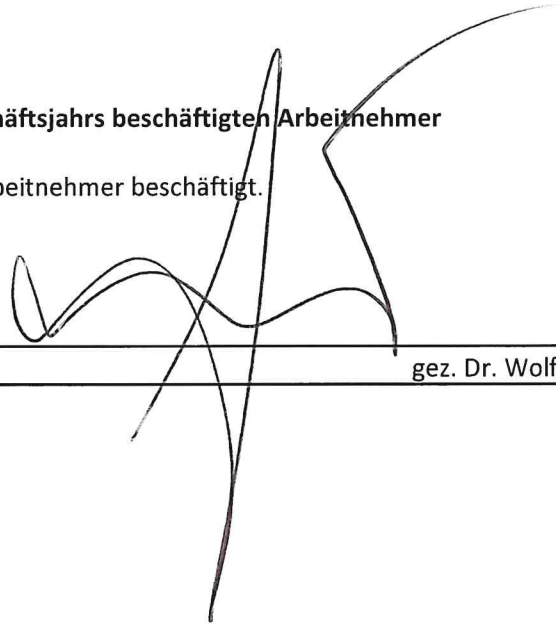
Der Beirat wurde in 2017 aufgelöst.

Durchschnittliche Zahl der während des Geschäftsjahrs beschäftigten Arbeitnehmer

Die Gesellschaft hat im Geschäftsjahr keine Arbeitnehmer beschäftigt.

Unterschrift der Geschäftsführung

Berlin,



gez. Dr. Wolfram Simon

Anlagenpiegel zum 31.12.2017 - Handelsrecht

Zeitracht Immobilien GmbH
Berlin

	Anschaffungskosten / Herstellungskosten					kumulierte Abschrei- bungen EUR	Buchwert		Abschrei- bungen EUR	Zuschrei- bungen EUR
	01.01.2017 EUR	Zugänge EUR	Abgänge EUR	Umbuchungen EUR	31.12.2017 EUR		31.12.2017 EUR	01.01.2017 EUR		
I. Sachanlagen 1. Grundstücke, grundstücks- gleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken 2. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung 3. geleiaste Anzahlungen und Anlagen im Bau	40.201.041,11	1.709.830,16	92.515,52	77.898,74	41.896.254,49	27.667.765,74	14.228.488,75	13.165.873,36	635.249,45	
	6.656,16	286,06		77.898,74	6.944,22	6.944,22	0,00	0,00	286,06	
	25.000,00	300.012,16			247.113,42	27.674.709,96	247.113,42	25.000,00		
Summe Sachanlagen	40.232.699,27	2.010.128,38	92.515,52		42.150.312,13	27.674.709,96	14.475.602,17	13.190.873,36	635.535,51	

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 2017 bis 31. Dezember 2017 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.

Kassel 11.05.2018


Marc Hofmann
Steuerberater



Zeitfracht Immobilien GmbH, 13627 Berlin

Weitere Anlagen

Allgemeine Geschäftsbedingungen für Steuerberater, Steuerbevollmächtigte und Steuerberatungsgesellschaften

Stand: April 2016

Die folgenden „Allgemeinen Geschäftsbedingungen“ 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) Die Berücksichtigung ausländischen Rechts bedarf einer ausdrücklichen schriftlichen Vereinbarung.
- (3) Ändert sich die Rechtslage nach abschließender Erledigung einer Angelegenheit so ist der Steuerberater nicht verpflichtet, den Auftraggeber auf die Änderung oder die sich daraus ergebender Folgen hinzuweisen.
- (4) 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.
- (5) 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 fristwahrenden 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 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 Sicherungsmaßnahmen 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.
- (7) Der Steuerberater darf Honorarforderungen nur mit ausdrücklicher schriftlicher Einwilligung des Auftraggebers an außenstehende Dritte (z. B. Inkassobüros) abtreten oder übertragen; eine Abtretung oder Übertragung an eine zur unbeschränkten Hilfeleistung in Steuersachen befugte Person oder Vereinigung ist auch ohne Zustimmung des Auftraggebers zulässig (§ 64 Abs. 2 S. 1 StBerG).

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.v. § 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 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) Offenbare Unrichtigkeiten (z. B. Schreibfehler, Rechenfehler) können vom Steuerberater jederzeit auch Dritten gegenüber berichtet werden. Sonstige Mängel darf der Steuerberater Dritten gegenüber mit Einwilligung des Auftraggebers berichten. 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 €¹⁾ (in Worten: eine Million €) begrenzt.
- (3) Die Haftungsbegrenzung gilt rückwirkend von Beginn des Mandatsverhältnisses an und erstreckt sich, wenn der Auftragsumfang nachträglich geändert oder erweitert wird, auch auf diese Fälle.
- (4) Die in den Absätzen 1 bis 3 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. Eine Haftung Dritten gegenüber ist ausgeschlossen, soweit Arbeitsergebnisse des Steuerberaters ohne dessen schriftliche Zustimmung an Dritte weitergegeben werden, es sei denn, die Zustimmung hierzu ergibt sich direkt aus dem Auftragsinhalt (vgl. Nr. 6 Abs. 3).

1) Bitte ggf. Betrag einsetzen. Um von dieser Regelung Gebrauch machen zu können, muss ein Betrag von mindestens 1 Mio. € angegeben werden und die vertragliche Versicherungssumme muss wenigstens 1 Mio. € für den einzelnen Schadensfall betragen; anderenfalls ist der Absatz (2) zu streichen. Auf die weiterführenden Hinweise im Merkblatt Nr. 1001 wird verwiesen.



- (5) Der Anspruch des Auftraggebers auf Schadensersatz verjährt
- 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 zehn Jahren von seiner Entstehung an. Maßgeblich ist die früher endende Frist.
- 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 nutzen. 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, den Vertrag fristlos zu kündigen (vgl. Nr. 9 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. Urheberrechtsschutz**
- Die Leistungen des Steuerberaters stellen dessen geistiges Eigentum dar. Sie sind urheberrechtlich geschützt. Eine Weitergabe von Arbeitsergebnissen außerhalb der bestimmungsgemäßen Verwendung ist nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung des Auftragnehmers zulässig.
- 8. Vergütung, Vorschuss und Aufrechnung**
- (1) Die Vergütung (Gebühren und Auslagensatz) des Steuerberaters für seine Berufstätigkeit nach § 33 StBerG bemisst sich nach der Vergütungsverordnung für Steuerberater, Steuerbevollmächtigte und Steuerberatungsgesellschaften, es sei denn, hiervon abweichend wurde eine gesonderte Vergütungsvereinbarung (z. B. höhere Vergütung, Pauschalhonorar) geschlossen. In außergerichtlichen Angelegenheiten kann in Textform eine niedrigere Gebühr als die gesetzliche Vergütung vereinbart werden, wenn diese in einem angemessenen Verhältnis zur Leistung, Verantwortung und dem Haftungsrisiko des Steuerberaters steht.
 - (2) Für Tätigkeiten, die in der Vergütungsverordnung keine Regelung erfahren (z. B. § 57 Abs. 3 Nrn. 2 und 3 StBerG), gilt die vereinbarte Vergütung, anderenfalls die für diese Tätigkeit vorgesehene gesetzliche Vergütung, ansonsten die übliche Vergütung (§ 612 Abs. 2 und § 632 Abs. 2 BGB).
 - (3) Eine Aufrechnung gegenüber einem Vergütungsanspruch des Steuerberaters ist nur mit unbestrittenen oder rechtskräftig festgestellten Forderungen zulässig.
 - (4) 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.
- 9. 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 gekündigt werden, es sei denn, es handelt sich um ein Dienstverhältnis mit festen Bezügen, § 627 Abs. 1 BGB; die Kündigung hat schriftlich zu erfolgen. Soweit im Einzelfall hiervon abgewichen werden soll, bedarf es einer schriftlichen Vereinbarung, die zwischen Steuerberater und Auftraggeber auszuhandeln ist.
 - (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).
 - (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.
 - (7) 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 der Handakten verweigern, bis er wegen seiner Gebühren und Auslagen befriedigt ist. Dies gilt nicht, soweit die Vorenthaltung der Handakten und der einzelnen Schriftstücke nach den Umständen unangemessen ist (§ 66 Abs. 2 S. 2 StBerG).
- 11. Anzuwendendes Recht und Erfüllungsort**
- Für den Auftrag, seine Ausführung und die sich hieraus ergebenden Ansprüche gilt nur deutsches Recht. Erfüllungsort ist der Wohnsitz des Auftraggebers, wenn er nicht Kaufmann, juristische Person des öffentlichen Rechts oder öffentlich-rechtlichen Sondervermögens ist, ansonsten die berufliche Niederlassung des Steuerberaters.
- 12. Wirksamkeit bei Teilnichtigkeit**
- 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.