

**Bericht über die Erstellung**

**des Jahresabschlusses**

zum 31. Dezember 2018

der

**Zeitfracht Immobilien GmbH**

Vermietung/Verpachtung  
Friedrich-Olbricht-Damm 46+48

13627 Berlin

durch

Diplom Ökonom  
**Marc Hofmann**  
Steuerberater

Grüner Waldweg 47

34121 Kassel

**Inhaltsverzeichnis**

<b>1. Auftragsannahme</b>	2
1.1 Auftraggeber und Auftragsabgrenzung	2
1.2 Auftragsdurchführung	4
<b>2. Grundlagen des Jahresabschlusses</b>	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
<b>3. Rechtliche und wirtschaftliche Grundlagen</b>	8
3.1 Rechtliche Verhältnisse	8
3.2 Steuerliche Verhältnisse	11
3.3 Wirtschaftliche Verhältnisse	12
<b>4. Art und Umfang der Erstellungsarbeiten</b>	14
<b>5. Ausführungen zu den vorgelegten Belegen, Büchern und Bestandsnachweisen</b>	15
<b>6. Ergebnis der Arbeiten und Bescheinigung</b>	16
<b>7. Erläuterungen zu den Posten der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung</b>	17
<b>8. Anlagen</b>	34
Bilanz zum 31. Dezember 2018	35
Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01.2018 bis 31.12.2018	37
Anhang	38
Anlagenspiegel zum 31. Dezember 2018	42
Bescheinigung	43
Allgemeine Geschäftsbedingungen für Steuerberater und Steuerberatungsgesellschaften	44

## 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 2018 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 4.07.2019 bis zum 06.08.2019 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 mich 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 Offenlegungs erleichterungen des Jahresabschlusses für kleine und mittelgroße Gesellschaften.

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

Betrag in EUR	2018	2017	2016
Bilanzsumme	29.858.877,77	16.283.477,75	15.054.257,50
Umsatzerlöse	5.115.771,56	5.053.820,92	3.821.697,99
Anzahl der Arbeitnehmer	0	0	0

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

Eine Offenlegung des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2017 sowie der anderen notwendigen Unterlagen ist erfolgt.

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 Geschäftsbedingungen**

Für die Durchführung des Auftrags und meine Verantwortlichkeit sind, auch im Verhältnis zu Dritten, die vereinbarten und diesem Bericht als Anlage beigefügten "Allgemeinen Geschäftsbedingungen für Steuerberater und Steuerberatungsgesellschaften" 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 aufgeklärt.

Ich habe in meiner Kanzlei 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.

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. Dies gilt insbesondere, wenn 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.

## **2. Grundlagen des Jahresabschlusses**

### **2.1 Buchführung und Inventar, erteilte Auskünfte**

Für die Gesellschaft 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 EDV-Systemen des Unternehmens erstellt. Die dabei eingesetzte Software Anlagenbuchführung der DATEV eG erfüllt im Zusammenhang mit einer Bescheinigung der Ernst & Young GmbH vom 13.03.2019 zur Prüfung der Ordnungsmäßigkeit des Programms Kanzlei-Rechnungswesen die Voraussetzungen für eine ordnungsmäßige Anlagenbuchführung.

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

Die auf den 31. Dezember 2018 durchgeführte Inventur wurde von mir nicht beobachtet. Organisatorische Vorbereitungen und Festlegungen von Durchführungsanweisungen wurden von mir ebenfalls nicht vorgenommen.

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

Auskünfte erteilte die Geschäftsführung.

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 Auftraggebers 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.

Ich habe meinen Auftraggeber darüber hinaus über gesetzliche Fristen zur Aufstellung, Feststellung und Offenlegung des Jahresabschlusses aufgeklärt.

### **2.3 Feststellungen zu den Grundlagen des Jahresabschlusses**

Der Jahresabschluss wurde auf meinen EDV-Systemen erstellt. Die dabei eingesetzte Software Kanzlei-Rechnungswesen der DATEV eG in Nürnberg erfüllt nach einer Bescheinigung der Ernst & Young GmbH vom 13.03.2019 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 meiner 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 Bilanz und 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.



### 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
Name laut Registergericht:	Zeitfracht Immobilien GmbH
Registereintrag:	Handelsregister
Registergericht:	Berlin
Register-Nr.:	HRB 2238
Gesellschaftsvertrag:	Gültig in der Fassung vom 15.07.2010
Geschäftsjahr:	1. Januar bis 31. Dezember
Dauer der Gesellschaft:	unbestimmt

Zeitfracht Immobilien GmbH Vermietung/Verpachtung, 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.

Gezeichnetes Kapital: Euro 1.000.000,00

Gesellschafter/-in:

Gesellschafter	Nominalbeteiligung		2017	31.12.2018	Prozentual
	Ursprung	Erhöhung			
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
<b>Gesamt</b>	<b>559.920,00</b>	<b>440.080,00</b>		<b>1.000.000,00</b>	<b>100,00</b>

Stiller Gesellschafter	Anteile	Wert pro Anteil	Gesamt Wert	Gewinnanteil
	Anzahl			
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
<b>Gesamt</b>	<b>34</b>		<b>2.346.850,00</b>	<b>25,00</b>

Geschäftsführung, Vertretung:	durch Dr. Wolfram Simon Schröter Frank Schäfer
Vorgeschlagene Ergebnisverwendung:	Das nach Verbuchung der Ergebnisanteile der stillen Gesellschafter verbleibende Jahresergebnis wird dem Gewinnvorkonto gutgeschrieben.
Ergebnisverwendungsbeschluss aus Vorjahr:	wurde vollzogen im Berichtsjahr
Entlastung Geschäftsführung für Vorjahr:	wurde erteilt

### **3.2 Steuerliche Verhältnisse**

Die Gesellschaft unterliegt auf Grund der Tätigkeit der Körperschaft-, Gewerbe- und Umsatzsteuer.

Die Gesellschaft unterliegt der Regelbesteuerung gemäß den §§ 16 - 18 des UStG.

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

Im Rahmen der Abschlusserstellung wurde die Berechnung der Gewerbesteuer vorgenommen.

Die Gesellschaft wird beim Finanzamt für Körperschaften I unter der Steuer-Nr. 27/132/31275 für die Steuerarten KöSt, USt und GewSt für die GmbH geführt.

Die Bilanz und die Gewerbesteuer der GmbH & atypisch stillen Gesellschaft unter 27/132/31291.

Die Gesonderte und einheitliche Feststellung der Einkünfte unter 27/132/31283

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 Steuererklärungen wurden bis einschließlich 2017 beim Finanzamt eingereicht. Die Bescheide ergingen unter dem Vorbehalt der Nachprüfung gem. § 164 AO.

Die Steuerbescheide bis zum Veranlagungsjahr 2011 sind rechtskräftig, da der Vorbehalt der Nachprüfung aufgehoben wurde.

### 3.3 Wirtschaftliche Verhältnisse

#### 3.3.1 Allgemeines

##### Entwicklung, Steuerung, Risikomanagement

##### Wesentliche Verträge

Gegenüber verbundenen Unternehmen gibt es wichtige vertragsrechtliche Beziehungen, die wie unter Fremden Dritten durchgeführt werden.

#### 3.3.2 Vermögenslage

Die aus der Bilanz zum 31. Dezember 2018 abgeleitete Darstellung der Vermögenslage der Gesellschaft lässt sich im Vergleich zum vorherigen Bilanzstichtag folgendermaßen darstellen:

	Bilanz zum 31.12.2018		Bilanz zum 31.12.2017		Änderung ggü. d. Vorjahr in	
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR	%
<b>AKTIVA</b>						
Sachanlagen	6.457,9	21,6	14.475,6	88,9	-8.017,7	-55,4
Vorräte	25,3	0,1	30,6	0,2	-5,3	-17,3
Forderungen	150,1	0,5	114,9	0,7	35,2	30,6
Sonstige Vermögensgegenstände	23.079,7	77,3	1.525,2	9,4	21.554,5	1.413,2
Flüssige Mittel/Wertpapiere	138,0	0,5	137,2	0,8	0,8	0,6
Rechnungsabgrenzungsposten	7,8	0,0	0,0	0,0	7,8	-
<b>Summe Aktiva</b>	<b>29.858,9</b>	<b>100,0</b>	<b>16.283,5</b>	<b>100,0</b>	<b>13.575,4</b>	<b>83,4</b>

	Bilanz zum 31.12.2018		Bilanz zum 31.12.2017		Änderung ggü. d. Vorjahr in	
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR	%
<b>PASSIVA</b>						
Eigenkapital	17.515,4	58,7	6.661,2	40,9	10.854,2	162,9
Rückstellungen	194,7	0,7	61,0	0,4	133,7	219,2
Kreditverbindlichkeiten	3.167,1	10,6	4.079,5	25,1	-912,4	-22,4
Lieferverbindlichkeiten	433,7	1,5	176,7	1,1	257,0	145,4
Verbundverbindlichkeiten	6.175,5	20,7	5.272,2	32,4	903,3	17,1
Sonstige Verbindlichkeiten	35,4	0,1	26,4	0,2	9,0	34,1
Passive latente Steuern	2.337,2	7,8	6,4	0,0	2.330,8	#####
<b>Summe Passiva</b>	<b>29.858,9</b>	<b>100,0</b>	<b>16.283,5</b>	<b>100,0</b>	<b>13.575,4</b>	<b>83,4</b>

Zeitfracht Immobilien GmbH Vermietung/Verpachtung, 13627 Berlin

**3.3.3 Ertragslage**

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

	01.01. bis 31.12.2018		01.01. bis 31.12.2017		Änderung ggü. d. Vorjahr in	
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR	%
Umsatzerlöse	5.115,8	100,0	5.053,8	100,0	62,0	1,2
+ sonst.betriebl.Erträge	14.753,3	288,4	518,6	10,3	14.234,7	2.744,8
- Abschreibungen	596,4	11,7	635,5	12,6	-39,1	-6,2
- sonst.betriebl.Aufwand	2.198,5	43,0	2.147,2	42,5	51,3	2,4
+ Finanzerträge	25,7	0,5	10,4	0,2	15,3	147,1
- Finanzaufwand	109,3	2,1	218,1	4,3	-108,8	-49,9
- EE-Steuern	2.367,2	46,3	55,1	1,1	2.312,1	4.196,2
<b>Ergebnis nach Steuern</b>	<b>14.623,4</b>	<b>285,8</b>	<b>2.526,8</b>	<b>50,0</b>	<b>12.096,6</b>	<b>478,7</b>
- sonstige Steuern	139,1	2,7	84,5	1,7	54,6	64,6
Erträge aus Verlustübernahme/abgeführte						
+/- Gewinne	-3.630,2	-71,0	-624,4	-12,4	-3.005,8	-481,4
<b>Jahresergebnis</b>	<b>10.854,1</b>	<b>212,2</b>	<b>1.818,0</b>	<b>36,0</b>	<b>9.036,1</b>	<b>497,0</b>

#### **4. 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.

## **5. 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.



## **6. Ergebnis der Arbeiten und Bescheinigung**

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

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

Da die Buchführung Mängel aufweist, die nicht behoben werden können, waren die von mir zu erhebenden Einwendungen so schwerwiegend, dass die Plausibilität bzw. Ordnungsmäßigkeit der vorgelegten Unterlagen insgesamt angezweifelt werden musste und keine Bescheinigung erteilt werden durfte und mein Erstellungsauftrag zu kündigen war.

Da die Vermögensgegenstände und Schulden unter Annahme der Fortführung der Unternehmenstätigkeit bewertet werden, obwohl dem tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen, waren die von mir zu erhebenden Einwendungen so schwerwiegend, dass die Plausibilität bzw. Ordnungsmäßigkeit der vorgelegten Unterlagen insgesamt angezweifelt werden musste und keine Bescheinigung erteilt werden durfte.

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

### A. Anlagevermögen

#### I. Sachanlagen

	31.12.2018 EUR	31.12.2017 EUR
<b>1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken</b>	<b><u>5.469.146,09</u></b>	<b><u>14.228.488,75</u></b>
	31.12.2018 EUR	31.12.2017 EUR
Grund und Boden Hannover unbebaut	546.074,00	546.074,00
Erbbaurecht Raunheim	0,00	567.609,00
Grund und Boden Charlottenburg	476.712,00	476.713,00
Grund und Boden Raunheim	1.096.538,00	1.719.182,59
Grund und Boden Stendal	194.547,38	1.387.607,45
Grund und Boden Hannover	1.239.070,53	1.239.070,53
Grund und Boden Berlin-Spandau	152.004,18	77.586,18
Betriebsgebäude Charlottenburg	289.393,00	307.564,00
Betriebsgebäude Raunheim	463.511,00	5.907.257,00
Betriebsgebäude Stendal	0,00	759.199,00
Betriebsgebäude Hannover	614.366,00	648.118,00
Betriebsgebäude Berlin-Spandau	84.912,00	54.430,00
Zaunanlage Halle C	11.338,00	12.075,00
Einrichtungen Gebäude Charlottenburg	24.408,00	7.901,00
Einrichtungen Gebäude Raunheim	136.092,00	149.547,00
Einrichtungen Gebäude Stendal	2,00	278,00
Einrichtungen Gebäude Hannover	37.382,00	25.534,00
Andere Bauten	4.392,00	4.793,00
Außenanlagen Charlottenburg	5.844,00	6.339,00
Außenanlagen Raunheim	0,00	253.972,00
Außenanlagen Stendal	706,00	2.815,00
Außenanlagen Hannover	70.724,00	74.824,00
Einrichtungen für Wohnbauten	4.987,00	0,00
Einrichtungen für Geschäfts-u.a.Bauten	16.143,00	0,00
	<b><u>5.469.146,09</u></b>	<b><u>14.228.488,75</u></b>

Zeitfracht Immobilien GmbH Vermietung/Verpachtung, 13627 Berlin

---

	<u>31.12.2018</u> EUR	<u>31.12.2017</u> EUR
<b>2. geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau</b>	<b><u>988.784,77</u></b>	<b><u>247.113,42</u></b>
	<u>31.12.2018</u> EUR	<u>31.12.2017</u> EUR
Gebäude/Außenanlagen im Bau Raunheim	803.121,35	61.450,00
Technische Anlagen im Bau Raunheim	<u>185.663,42</u>	<u>185.663,42</u>
	<b><u>988.784,77</u></b>	<b><u>247.113,42</u></b>
	<u>31.12.2018</u> EUR	<u>31.12.2017</u> EUR
<b>Summe Sachanlagen</b>	<b><u>6.457.930,86</u></b>	<b><u>14.475.602,17</u></b>
	<u>31.12.2018</u> EUR	<u>31.12.2017</u> EUR
<b>Summe Anlagevermögen</b>	<b><u>6.457.930,86</u></b>	<b><u>14.475.602,17</u></b>

**B. Umlaufvermögen****I. Vorräte**

	<u>31.12.2018</u> EUR	<u>31.12.2017</u> EUR
<b>1. Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe</b>	<b><u>25.314,32</u></b>	<b><u>30.606,70</u></b>
	<u>31.12.2018</u> EUR	<u>31.12.2017</u> EUR
Bestand Heizöl	<u>25.314,32</u>	<u>30.606,70</u>

## II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

	31.12.2018 <u>EUR</u>	31.12.2017 <u>EUR</u>
<b>1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen</b>	<b><u>150.116,72</u></b>	<b><u>107.166,88</u></b>
	31.12.2018 <u>EUR</u>	31.12.2017 <u>EUR</u>
Forderungen aus Lieferungen u. Leistung	150.116,72	0,00
Forderungen aus Lieferungen u. Leistung	0,00	9.571,17
Forderungen gg. AM Bus GmbH	2.040,51	0,00
Forderungen gg. ZF Nutzf. GmbH&CoKG	11.515,71	0,00
Forderungen aus L+L gg. UN (ZF Luftf.)	0,00	2.528,74
Forderungen gg. Döpke Transp. GmbH	6.427,36	0,00
Forderungen gg. Spesa GmbH	3.570,00	0,00
Forderungen gg. OPUS Marine GmbH	3.590,66	0,00
Forderungen gg. CTS St. GmbH&CoKG	55,31	0,00
Forderungen aus Lieferungen u. Leistung	0,00	95.066,97
Gegenkonto bei Aufteilung Debitoren	<u>-27.199,55</u>	<u>0,00</u>
	<b><u>150.116,72</u></b>	<b><u>107.166,88</u></b>
	31.12.2018 <u>EUR</u>	31.12.2017 <u>EUR</u>
<b>2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen</b>	<b><u>0,00</u></b>	<b><u>7.699,09</u></b>
	31.12.2018 <u>EUR</u>	31.12.2017 <u>EUR</u>
Verb. a. Ergebnisant. gg. ( st. GS HWS)	0,00	3.177,20
Verb. a. Ergebnisant. gg. ( st. GS ZFIH)	<u>0,00</u>	<u>4.521,89</u>
	<b><u>0,00</u></b>	<b><u>7.699,09</u></b>

	31.12.2018 EUR	31.12.2017 EUR
<b>3. sonstige Vermögensgegenstände</b>	<b><u>23.079.689,04</u></b>	<b><u>1.525.195,61</u></b>
	31.12.2018 EUR	31.12.2017 EUR
Sonstige Forderungen Stendal	3.000.000,00	0,00
Sonstige Forderungen Ridana	20.000.000,00	0,00
Kautionen mit einer Restlaufzeit von meh	3.500,00	0,00
Rücklage Instandhaltungen	0,00	4.758,81
Vorsteuer in Folgeperiode/im Folgejahr a	45.377,26	20.208,47
Erstattungsanspruch - KöSt	29.178,00	0,00
Erstattungsanspruch - SolZ	1.605,00	0,00
Kontokorrentkonto - ZF Luftfahrt GmbH	0,00	1.500.000,00
Verbindl. aus Lieferungen u. Leistungen	28,78	0,00
Verbindl. aus Lieferungen u. Leistungen	0,00	228,33
	<u>23.079.689,04</u>	<u>1.525.195,61</u>
	31.12.2018 EUR	31.12.2017 EUR
<b>III. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Gutha- ben bei Kreditinstituten und Schecks</b>	<b><u>138.004,63</u></b>	<b><u>137.207,30</u></b>
	31.12.2018 EUR	31.12.2017 EUR
Kasse Stendal	1.346,23	0,00
Kasse Stendal	0,00	400,42
LBBW (ZF Immobilien) 1320370	136.648,61	0,00
Commerzbank (ZF Immobilien) 115056400	9,79	0,00
Sachsen Bank 1320370	0,00	136.806,88
	<u>138.004,63</u>	<u>137.207,30</u>

Zeitfracht Immobilien GmbH Vermietung/Verpachtung, 13627 Berlin

---

	<u>31.12.2018</u> EUR	<u>31.12.2017</u> EUR
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>	<b><u>7.822,20</u></b>	<b><u>0,00</u></b>
	<u>31.12.2018</u> EUR	<u>31.12.2017</u> EUR
Instandhaltungsrücklage SD 354	2.256,34	0,00
Instandhaltungsrücklage SD 368	1.619,00	0,00
Instandhaltungsrücklage SD 386	2.016,86	0,00
Instandhaltungsrücklage SD 384	<u>1.930,00</u>	<u>0,00</u>
	<b><u>7.822,20</u></b>	<b><u>0,00</u></b>
	<u>31.12.2018</u> EUR	<u>31.12.2017</u> EUR
<b>Summe Aktiva</b>	<b><u>29.858.877,77</u></b>	<b><u>16.283.477,75</u></b>

**A. Eigenkapital**

	31.12.2018 EUR	31.12.2017 EUR
<b>I. Gezeichnetes Kapital</b>	<b><u>1.000.000,00</u></b>	<b><u>1.000.000,00</u></b>
	31.12.2018 EUR	31.12.2017 EUR
Stammkapital	<u>1.000.000,00</u>	<u>1.000.000,00</u>
	31.12.2018 EUR	31.12.2017 EUR
<b>II. Kapitalrücklage</b>	<b><u>2.639.015,00</u></b>	<b><u>2.639.015,00</u></b>
	31.12.2018 EUR	31.12.2017 EUR
Sonderrücklage	<u>2.639.015,00</u>	<u>2.639.015,00</u>
	31.12.2018 EUR	31.12.2017 EUR
<b>III. Bilanzgewinn</b>	<b><u>13.876.353,15</u></b>	<b><u>3.022.231,67</u></b>
	31.12.2018 EUR	31.12.2017 EUR
Bilanzgewinn	<u>13.876.353,15</u>	<u>3.022.231,67</u>
<b>B. Rückstellungen</b>		
	31.12.2018 EUR	31.12.2017 EUR
<b>1. Steuerrückstellungen</b>	<b><u>0,00</u></b>	<b><u>46.174,00</u></b>
	31.12.2018 EUR	31.12.2017 EUR
Körperschaftsteuerrückstellung	0,00	43.767,00
Solidaritätszuschlag Rückstellung	<u>0,00</u>	<u>2.407,00</u>
	<u>0,00</u>	<u>46.174,00</u>



	31.12.2018 EUR	31.12.2017 EUR
<b>2. sonstige Rückstellungen</b>	<b><u>194.667,00</u></b>	<b><u>14.847,00</u></b>
	31.12.2018 EUR	31.12.2017 EUR
Rückstellungen für Aufbewahrungsverpfl.	10.810,00	4.347,00
Rückstellungen für unertl Instandh.	172.857,00	0,00
Rückstellungen für Abschl.-u.Prüfg.kst.	<u>11.000,00</u>	<u>10.500,00</u>
	<u>194.667,00</u>	<u>14.847,00</u>
<b>C. Verbindlichkeiten</b>		
	31.12.2018 EUR	31.12.2017 EUR
<b>1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten</b>	<b><u>3.167.125,78</u></b>	<b><u>4.079.549,69</u></b>
	31.12.2018 EUR	31.12.2017 EUR
Verbindl. Tilgungen + Zinsen (01/19)	7.782,27	93.112,41
Darlehen - Frankf. Sparkasse	0,00	249.998,40
Darlehen - Frankf. Sparkasse (5201692550)	2.000.000,00	2.500.000,00
Darlehen FraSpa 5201679278 (ZFI)	1.159.343,51	1.236.370,41
Commerzbank	<u>0,00</u>	<u>68,47</u>
	<u>3.167.125,78</u>	<u>4.079.549,69</u>
	31.12.2018 EUR	31.12.2017 EUR
<b>2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen</b>	<b><u>433.706,67</u></b>	<b><u>176.663,34</u></b>
	31.12.2018 EUR	31.12.2017 EUR
Verbindl. aus Lieferungen u. Leistungen	526.241,41	0,00
Verbindlichkeiten ggü. ZF Log. GmbH	773,50	0,00
Verbindlichkeiten ggü. ZF GmbH&CoKG	379,09	0,00
Verbindl. aus Lieferungen u. Leistungen	0,00	176.663,34
Verb. -ZF Log. GmbH (aus Deb.Gutschrif.)	113.599,62	0,00
Gegenkonto bei Aufteilung Kreditoren	<u>-207.286,95</u>	<u>0,00</u>
	<u>433.706,67</u>	<u>176.663,34</u>

Zeitfracht Immobilien GmbH Vermietung/Verpachtung, 13627 Berlin

	31.12.2018 EUR	31.12.2017 EUR
<b>3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen</b>	<b><u>6.175.487,26</u></b>	<b><u>5.272.177,18</u></b>
	31.12.2018 EUR	31.12.2017 EUR
Darlehen Schröter Holding	0,00	2.876.020,84
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 Lieferungen und Le	0,00	49.306,34
Verbindlichkeiten ZF IC GmbH	130.813,75	0,00
Verbindlichkeiten ggü. HVT GmbH	75.320,61	0,00
Verb. a. Ergebnisant. gg. ( st. GS HWS)	3.191.400,55	0,00
Verb. a. Ergebnisant. gg. ( st.GS ZFIH)	431.102,35	0,00
	<b><u>6.175.487,26</u></b>	<b><u>5.272.177,18</u></b>
	31.12.2018 EUR	31.12.2017 EUR
<b>4. sonstige Verbindlichkeiten</b>	<b><u>35.360,91</u></b>	<b><u>26.377,87</u></b>
	31.12.2018 EUR	31.12.2017 EUR
Forderungen aus Lieferungen u.Leistung	19.713,47	0,00
Forderungen aus Lieferungen u.Leistung	0,00	4.693,05
Abziehbare Vorsteuer	0,00	2,26
Abziehbare Vorsteuer 7 %	-2.542,25	-879,86
Abziehbare Vorsteuer 19 %	-597.164,94	-501.634,65
Erhaltene Kauttionen (1-5 Jahre)	7.872,42	7.872,42
Umsatzsteuer 19 %	974.194,84	959.816,28
Umsatzsteuervorauszahlungen	-359.847,08	-420.862,60
Umsatzsteuer laufendes Jahr	-6.865,55	-11.222,62
Verr. Köst VZ 17	0,00	1.141,00
Ust Erst. 12/17 Nachmeldung	0,00	-12.547,41
	<b><u>35.360,91</u></b>	<b><u>26.377,87</u></b>
	31.12.2018 EUR	31.12.2017 EUR
<b>D. Passive latente Steuern</b>	<b><u>2.337.162,00</u></b>	<b><u>6.442,00</u></b>
	31.12.2018 EUR	31.12.2017 EUR
Passive latente Steuern	<b><u>2.337.162,00</u></b>	<b><u>6.442,00</u></b>
	31.12.2018 EUR	31.12.2017 EUR
<b>Summe Passiva</b>	<b><u>29.858.877,77</u></b>	<b><u>16.283.477,75</u></b>

Zeitfracht Immobilien GmbH Vermietung/Verpachtung, 13627 Berlin

	<u>2018</u> EUR	<u>2017</u> EUR
<b>1. Umsatzerlöse</b>	<b><u>5.115.771,56</u></b>	<b><u>5.053.820,92</u></b>
	<u>2018</u> EUR	<u>2017</u> EUR
Erlöse Mieten-Steuerfreie Umsätze nach §	12.581,95	0,00
Mieterlöse 0% Charl.	0,00	3.360,00
Mieterlöse 0% Schuckerdamm	0,00	7.006,10
Mieterlöse 0 % - Raunheim	0,00	1.393,20
Mieterlöse 0% - Stendal	0,00	912,90
Mietnebenkosten 0% - Schuckerdamm	0,00	1.056,00
Mietnebenkosten 0% - Vorjahr	0,00	74,12
Erlöse Mietnebenkosten steuerfrei	1.320,00	0,00
Mieterlöse - Charlottenburg	0,00	790.026,53
Mieterlöse - Raunheim	0,00	2.891.929,01
Mieterlöse - Stendal	0,00	93.830,30
Mieterlöse Parkplatz - Stendal	0,00	2.819,32
Mieterlöse - Hannover	0,00	108.105,23
Mieterlöse - Stendal (ZFHG)	0,00	175.847,08
Erlöse Pachten - Stendal (ZFHG)	0,00	31.349,67
Erlöse Energie (ZFHG)	0,00	65.836,21
Erlöse Mietnebenkosten - Stendal (ZFHG)	0,00	37.931,24
Mieterlöse - Stendal (ZVG)	0,00	19.614,69
Erlöse Mietnebenkosten - Stendal (ZVG)	0,00	16.715,64
Erlöse Mietnebenkosten - Charl.	0,00	143.940,00
Erlöse Mietnebenkosten - Raunheim	0,00	585.452,99
Erlöse Mietnebenkosten - Stendal	0,00	54.657,64
Erlöse Mietnebenkosten - Hannover	0,00	16.699,04
Erlöse Mietnebenkosten Vorjahre 19%	0,00	5.322,06
Erlöse Sonstige Umlagen ABus	615,96	0,00
Erlöse Beratung und Verwaltung ZF Luft	2.159,00	0,00
Erlöse Reinigung ZNS	-109,72	0,00
Erlöse Mieten und Pachten	3.879.687,58	0,00
Erlöse Mieten und Pachten ABus	14.893,92	0,00
Erlöse Mieten und Pachten DiLeG	2.961,00	0,00
Erlöse Mieten und Pachten ZFIC	51.767,88	0,00
Erlöse Mieten und Pachten ZNS	53.323,80	0,00
Erlöse Mieten und Pachten CTS GmbH & Co.	732,00	0,00
Erlöse Mieten und Pachten Döpke	136.273,56	0,00
Erlöse Mieten und Pachten Leisure Cargo	27.599,74	0,00
Erlöse Mieten Spesa	3.000,00	0,00
Erlöse Mietnebenkosten	766.023,09	0,00
Erlöse Mietnebenkosten ABus	9.703,03	0,00
Erlöse Mietnebenkosten DiLeG	1.776,60	0,00
Erlöse Mietnebenkosten ZFIC	30.211,92	0,00
Erlöse Mietnebenkosten ZNS	44.818,93	0,00
Erlöse Mietnebenkosten ZFL	36.815,11	0,00
Erlöse Mietnebenkosten CTS GmbH & Co.KG	129,12	0,00
Erlöse Mietnebenkosten Döpke	35.318,70	0,00
Erlöse Mietnebenkosten Spesa ZF Logistik	1.200,00	0,00
Provisionsumsätze 19 % USt	492,15	0,00
Sonstige Erträge Prov.,Lizenzen, Patente	3.017,36	0,00
Übertrag	5.116.312,68	5.053.878,97

	<u>2018</u> EUR	<u>2017</u> EUR
Übertrag	5.116.312,68	5.053.878,97
Rückzahlung Stromumlagen 19%	-540,95	0,00
Gewährte Skonti 19 % USt	<u>-0,17</u>	<u>-58,05</u>
	<u>5.115.771,56</u>	<u>5.053.820,92</u>
	<u>2018</u> EUR	<u>2017</u> EUR
<b>2. sonstige betriebliche Erträge</b>	<b><u>14.753.334,19</u></b>	<b><u>518.633,72</u></b>
	<u>2018</u> EUR	<u>2017</u> EUR
Abgänge Sachanlagen Restbuchwert bei BG	0,00	-72.158,94
Anlagenabgang Buchgewinn (Arndsee)	-33.177,73	0,00
Anlagenabgang Buchgewinn (Stendal)	-1.860.818,34	0,00
Anlagenabgang Buchgewinn (Raunheim)	-5.966.578,00	0,00
Betriebsfremde Erträge	0,00	16.948,62
Erträge Kundenüberzahlungen 19%	-2,57	0,00
Erträge Zahlungsdifferenz	6,74	0,00
Periodenfremde Erträge 19%	0,00	286,06
Erträge Zahlungsdifferenz	0,00	124,39
Erhaltenen Skonti	5.119,37	25.196,86
Ertrag Auflösung Rückstellung	0,00	470.000,00
Versich.entschädigung, Schadenersatz	109,72	0,00
Sonstige Erlöse betrieblich und regelm.	0,00	1.236,73
Erlöse Sachanlageverkäufe 19% USt, BG	0,00	77.000,00
Erlöse Sachanlageverkäufe Buchgewinn	<u>22.608.675,00</u>	<u>0,00</u>
	<u>14.753.334,19</u>	<u>518.633,72</u>

**3. Abschreibungen**

	<u>2018</u> EUR	<u>2017</u> EUR
<b>a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen</b>	<b><u>594.606,46</u></b>	<b><u>635.535,51</u></b>
	<u>2018</u> EUR	<u>2017</u> EUR
Abschreibungen auf Gebäude	594.606,46	635.249,45
Sofortabschreibung GWG	<u>0,00</u>	<u>286,06</u>
	<b><u>594.606,46</u></b>	<b><u>635.535,51</u></b>
	<u>2018</u> EUR	<u>2017</u> EUR
<b>b) auf Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens, soweit diese die in der Kapitalgesellschaft üblichen Abschreibungen überschreiten</b>	<b><u>1.800,00</u></b>	<b><u>0,00</u></b>
	<u>2018</u> EUR	<u>2017</u> EUR
Forderungsverluste 19% USt (unübl.hoch)	<u>1.800,00</u>	<u>0,00</u>

	2018 EUR	2017 EUR
<b>4. sonstige betriebliche Aufwendungen</b>	<b><u>2.198.485,08</u></b>	<b><u>2.147.203,85</u></b>
	2018 EUR	2017 EUR
Periodenfremde Aufwendungen	0,00	180,55
Aufwand Zahlungsdifferenzen	0,00	47,11
Abgänge Sachanlagen Restbuchwert bei BV	0,00	17.666,00
Anlagenabgang Buchverlust (Erbbaurecht)	555.247,00	0,00
Anlagenabgänge Buchverlust (sonstige)	1.038,59	0,00
Umlage Beirat nicht abzugsf. (ZFHG)	0,00	3.600,00
Umlage Beirat (ZFHG)	0,00	3.600,00
Forderungsverluste 19% USt	0,00	90,00
Miete (unbewegliche Wirtschaftsgüter)	67.129,35	0,00
Aufwendungen für gemietete oder gepachtete Erbbauzins / ZF Immobilien	84.651,35	0,00
Miet- und Pachtnebenkosten, die gewerbes Heizung	5.282,19	0,00
Heizung	80.111,89	0,00
Heizung Charlottenb.	0,00	20.757,66
Heizung Raunheim	0,00	213,48
Heizung Stendal	0,00	50.713,32
Heizung Hannover	0,00	457,65
Gas, Strom, Wasser	664.779,14	0,00
Gas,Strom,Wasser Charlottenburg	0,00	99.363,70
Gas,Strom,Wasser Raunheim	0,00	487.230,66
Gas,Strom,Wasser Stendal	0,00	58.084,07
Gas,Strom,Wasser Hannover	0,00	29.361,09
Reinigung	549,84	0,00
Gebäudereinigung Charlottenburg	0,00	3.682,58
Reinigung ZFIC	1.648,30	0,00
Gebäudereinigung Stendal (ZVG)	0,00	1.648,30
Müllentsorgung	5.900,83	12.019,97
Instandhaltung betrieblicher Räume	0,00	942,38
Gebäudeinstandhaltung (ZHG)	0,00	44.785,11
Gebäudeinstandhaltung (ZVG)	0,00	7.466,02
Einstellung Rückstellung Instandh.	172.857,00	0,00
Instandhaltung Gebäude	21.415,86	21.290,77
Instandhaltung Gebäude myklempner	1.543,48	0,00
Instandhaltung Hoffflächen, Außenanlagen	70.708,60	37.938,96
Strassenausbaubeitrag	0,00	726,90
Abgaben für betrieblich genutzten Grundb	323,56	0,00
Grundbesitzabgaben Stendal	0,00	1.917,60
Grundbesitzabgaben Hannover	0,00	787,80
Sonstige Raumkosten	7.045,06	1.527,05
Sonstige Gebäudekosten HVT	461,72	0,00
Mietnebenkosten Vorjahr (ZFHG)	0,00	942,83
Sonstige Gebäudekosten (ZVG)	0,00	9.016,30
Sonstige Grundstückskosten (ZVG)	0,00	4.722,11
Wohngeld Schuckerdamm	0,00	4.600,20
Mietnebenkosten	0,00	23.155,29
Sonstige Gebäudekosten	0,00	-527,61
Grundstückskosten (Abbruch Stahlh.)	0,00	480,00
Übertrag	1.740.693,76	1.028.924,68

	2018 EUR	2017 EUR
Übertrag	1.740.693,76	1.028.924,68
Bewachung	77.227,20	0,00
Grundstücksaufwendungen, betrieblich	35.781,24	0,00
Gebäude-Vers. Feuer-/Leistungsw.-/Sturm	44.987,97	0,00
Vario Haftpflichtversicherung	803,80	0,00
Betriebshaftpfl.Vers	0,00	837,52
Feuer-/Feuer-BU Versicherungen	0,00	43.301,72
Beiträge IHK	169,00	164,27
Sonstige Kfz-Kosten ZFL	650,00	0,00
Repräsentationskosten ZFIC	137,15	0,00
Bewirtungskosten	15,60	0,00
Nicht abzugsfähige Bewirtungskosten	6,69	0,00
Nicht abzugsfähige Betriebsausgaben	-1.083,55	0,00
Vermittlungsprovision Vermietung (19%)	-18.670,00	0,00
Reparaturen und Instandhaltungen von tec	4.495,30	43.675,20
Reparaturen und Instandhaltungen von tec	85.862,41	0,00
Wartung Reparaturen (ZVG)	0,00	683.037,39
Reparaturen und Instandhaltung von Baute	164.331,18	43.927,26
Reparaturen und Instandhaltung von Baute	46.297,70	0,00
Reparaturen und Instandhaltungen von and	44.805,31	6.757,32
Reparaturen und Instandhaltungen	0,00	1.591,10
Wartungskosten sonstige	0,00	449,50
Wartungskosten	30.934,51	4.159,43
Wartungskosten HVT	1.660,26	0,00
Verwaltergebühren Eigentumswohnungen	468,36	0,00
Interimskonto Vorsteuervergütung	0,00	314,24
Sonstige betriebl.u.regelm.Aufwendungen	0,00	6.873,68
Bewachung	0,00	82.338,88
Gutachtergebühren	0,00	81,50
Umlage EDV-Kosten ZF GmbH & Co. KG	318,56	0,00
Vermittlungsprovision fremd	35.000,00	0,00
Portokosten (ZVG)	0,00	272,06
Porto ZFIC	158,41	0,00
Bürobedarf ZFIC	157,51	0,00
Büromaterial	0,00	57,84
Fotokopierkosten	0,00	25,63
Rechts- und Beratungskosten	47.209,18	14.067,49
Sonstige Beratungskosten	0,00	12.846,68
Rechts- und Beratungskosten ZFIC	19.821,71	0,00
Beratungskosten (ZVG)	0,00	16.770,00
Beratungskosten	0,00	9.584,00
Verwaltungskosten (ZVG)	0,00	23.913,20
Sonstige Beratungskosten	14.528,13	0,00
Beratungskosten ZFIC	175,96	0,00
Steuerberatungskost.	0,00	637,75
Umlage Geschäftsleitung ZFIC	192.636,24	0,00
Umlage allg. Verwaltung ZFIC	15.675,00	0,00
Buchführungskosten ZFIC	90.323,93	0,00
Buchführungskosten (SHG)	0,00	48.173,70
Umlage Personalabteilung ZFIC	566,25	0,00
Abschluss- und Prüfungskosten	19.750,13	7.760,20
Übertrag	2.695.894,90	2.080.542,24

	2018 EUR	2017 EUR
Übertrag	2.695.894,90	2.080.542,24
Nebenkosten des Geldverkehrs	276,46	1.174,07
Sonstiger Betriebsbedarf	2.156,44	692,48
Werkzeuge und Kleingeräte	157,28	323,63
Umlage Geschäftsführer (ZFHG)	0,00	1.666,65
Umlage Geschäftsführer (ZVG)	0,00	74.009,69
Personalverwaltung (ZVG)	0,00	369,80
EDV-Kosten (ZVG)	0,00	3.807,45
Sonstige Verwaltungskosten (ZFHG)	0,00	617,84
Erlöse Sachanlageverkäufe Buchverlust	-500.000,00	0,00
Erlöse Sachanlageverkäufe 19% USt, BV	0,00	-16.000,00
	<u>2.198.485,08</u>	<u>2.147.203,85</u>
	2018 EUR	2017 EUR
<b>5. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</b>	<b><u>25.707,20</u></b>	<b><u>10.381,84</u></b>
	2018 EUR	2017 EUR
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	3,12	0,00
Zinserträge gewährte Darlehen	0,00	6,83
Sonst. Zinsen u.ä. Erträge aus verb.UN	0,00	10.375,01
Zinserträge 19% ZF Luftfahrt Holding	27.250,00	0,00
Zinsertrag Abzinsung Rückstellungen	-1.545,92	0,00
	<u>25.707,20</u>	<u>10.381,84</u>
	2018 EUR	2017 EUR
<b>6. Zinsen und ähnliche Aufwendungen</b>	<b><u>109.334,92</u></b>	<b><u>218.129,05</u></b>
	2018 EUR	2017 EUR
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	0,57	0,00
Abzugsföh. and. Nebenleist. zu Steuern	0,00	279,01
Zinsaufwendungen ZF Verwaltungs GmbH	57.939,73	0,00
Zinsaufwendungen für langfristige Verbin	51.394,62	0,00
Abschreibg. Disagio zur Finanzierung AV	0,00	62.428,00
Zinsen langfr. Commerzbank	0,00	32.761,61
Zinsaufw. für lfr. Verbindlichk.verb.UN	0,00	10.677,02
Zinsen Darl. an verb. UN	0,00	111.983,41
	<u>109.334,92</u>	<u>218.129,05</u>



	2018 EUR	2017 EUR
<b>7. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag</b>	<b><u>2.367.205,32</u></b>	<b><u>55.127,53</u></b>
	2018 EUR	2017 EUR
Körperschaftsteuer	35.664,00	52.603,00
Körperschaftsteuer für Vorjahre	0,20	0,00
Körperschaftsteuererstattung Vorjahre	-1.141,00	-368,40
Solidaritätszuschlag	1.961,30	2.892,98
Solidaritätszuschlag für Vorjahre	0,00	-0,05
Kapitalertragsteuer 25 %	0,78	0,00
Anrechenbarer Solidaritätszuschlag auf K	0,04	0,00
Aufw. Zuführg/Auflösung latente Steuern	<u>2.330.720,00</u>	<u>0,00</u>
	<u>2.367.205,32</u>	<u>55.127,53</u>
	2018 EUR	2017 EUR
<b>8. Ergebnis nach Steuern</b>	<b><u>14.623.381,17</u></b>	<b><u>2.526.840,54</u></b>
	2018 EUR	2017 EUR
<b>9. sonstige Steuern</b>	<b><u>139.057,70</u></b>	<b><u>84.466,67</u></b>
	2018 EUR	2017 EUR
Erstattung VJ für sonstige Steuern	-23,68	-13,74
Grundsteuer	139.081,38	0,00
Grundsteuer Charlottenburg	0,00	23.569,04
Grundsteuer Raunheim	0,00	34.725,57
Grundsteuer Stendal	0,00	9.311,88
Grundsteuer Hannover	<u>0,00</u>	<u>16.873,92</u>
	<u>139.057,70</u>	<u>84.466,67</u>
	2018 EUR	2017 EUR
<b>10. auf Grund einer Gewinngemeinschaft, eines Gewinnabführungs- oder Teilgewinnabführungsvertrags abgeführte Gewinne</b>	<b><u>3.630.201,99</u></b>	<b><u>624.375,35</u></b>
	2018 EUR	2017 EUR
Ergebnisanteil (HWS Bet. gmbH)	3.194.577,75	549.450,31
Ergebnisanteil (ZF Imm.Hold.GmbH)	<u>435.624,24</u>	<u>74.925,04</u>
	<u>3.630.201,99</u>	<u>624.375,35</u>

Zeitfracht Immobilien GmbH Vermietung/Verpachtung, 13627 Berlin

	<u>2018</u> EUR	<u>2017</u> EUR
<b>11. Jahresüberschuss</b>	<b><u>10.854.121,48</u></b>	<b><u>1.817.998,52</u></b>
	<u>2018</u> EUR	<u>2017</u> EUR
Jahresüberschuss	<u>10.854.121,48</u>	<u>1.817.998,52</u>
	<u>2018</u> EUR	<u>2017</u> EUR
<b>12. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr</b>	<b><u>3.022.231,67</u></b>	<b><u>1.204.233,15</u></b>
	<u>2018</u> EUR	<u>2017</u> EUR
Gewinnvortrag nach Verwendung	<u>3.022.231,67</u>	<u>1.204.233,15</u>
	<u>2018</u> EUR	<u>2017</u> EUR
<b>13. Bilanzgewinn</b>	<b><u>13.876.353,15</u></b>	<b><u>3.022.231,67</u></b>
	<u>2018</u> EUR	<u>2017</u> EUR
Bilanzgewinn	<u>13.876.353,15</u>	<u>3.022.231,67</u>

## **8. Anlagen**

## BILANZ zum 31. Dezember 2018

Zeitfracht Immobilien GmbH Vermietung/Verpachtung, 13627 Berlin

AKTIVA		EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR	PASSIVA		
					EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
<b>A. Anlagevermögen</b>							
I. Sachanlagen							
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken		5.469.146,09		14.228.488,75		1.000.000,00	1.000.000,00
2. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung		0,00	0,00			2.639.015,00	2.639.015,00
3. geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau		<u>988.784,77</u>	6.457.930,86	247.113,42		13.876.353,15	3.022.231,67
						<u>194.667,00</u>	46.174,00
							14.847,00
<b>B. Umlaufvermögen</b>							
I. Vorräte							
1. Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe			25.314,32	30.606,70		3.167.125,78	4.079.549,69
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände							
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		150.116,72		107.166,88			
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen		0,00		7.699,09			
3. sonstige Vermögensgegenstände - davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr		<u>23.079.689,04</u>	23.229.805,76	1.525.195,61		433.706,67	176.663,34
III. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks			138.004,63	137.207,30		6.175.487,26	5.272.177,18
Übertrag			<u>29.851.055,57</u>	<u>16.283.477,75</u>	Übertrag	<u>9.776.319,71</u>	<u>16.250.657,88</u>



Zeitfracht Immobilien GmbH Vermietung/Verpachtung, 13627 Berlin

	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
1. Umsatzerlöse	5.115.771,56	5.053.820,92
2. sonstige betriebliche Erträge	14.753.334,19	518.633,72
3. Abschreibungen		
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	594.606,46	635.535,51
b) auf Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens, soweit diese die in der Kapitalgesellschaft üblichen Abschreibungen überschreiten	<u>1.800,00</u>	<u>0,00</u>
	596.406,46	635.535,51
4. sonstige betriebliche Aufwendungen	2.198.485,08	2.147.203,85
5. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	25.707,20	10.381,84
- davon aus verbundenen Unternehmen EUR 27.250,00 (EUR 10.375,01)		
- davon Zinserträge aus der Abzinsung von Rückstellungen EUR -1.545,92 (EUR 0,00)		
6. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	109.334,92	218.129,05
- davon an verbundene Unternehmen EUR 0,00 (EUR 122.660,43)		
7. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	<u>2.367.205,32</u>	<u>55.127,53</u>
- davon Aufwendungen aus der Zuführung und Auflösung latenter Steuern EUR 2.330.720,00 (EUR 0,00)		
<b>8. Ergebnis nach Steuern</b>	14.623.381,17	2.526.840,54
9. sonstige Steuern	139.057,70	84.466,67
10. auf Grund einer Gewinngemeinschaft, eines Gewinnabführungs- oder Teilgewinnabführungsvertrags abgeführte Gewinne	3.630.201,99	624.375,35
<b>11. Jahresüberschuss</b>	10.854.121,48	1.817.998,52
12. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr	3.022.231,67	1.204.233,15
<b>13. Bilanzgewinn</b>	<u><u>13.876.353,15</u></u>	<u><u>3.022.231,67</u></u>

## Anhang

### Allgemeine Angaben zum Jahresabschluss

Der Jahresabschluss wurde nach den Vorschriften der §§ 242 ff. HGB unter der Beachtung der ergänzenden Bestimmungen für kleine Kapitalgesellschaften aufgestellt.

### Angaben zur Identifikation der Gesellschaft laut Registergericht

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

### Angabe und Begründung der gegenüber dem Vorjahr abweichenden Form der Darstellung

Die Form des Jahresabschlusses ist gegenüber dem Vorjahr geändert. Für den Darstellungswechsel sind folgende Gründe anzuführen:

Die Änderung betrifft folgenden Sachverhalte:

Die Guthaben aus Instandhaltungsrücklagen wurden unter Aktive Rechnungsabgrenzungen mit Euro 7.822,20 ausgewiesen.

Der Vorjahressaldo wurde im Jahresabschluss zum 31.12.2017 und auch in den Vergleichszahlen 2017 unter mit einem Wert von Euro 4.758,81 ausgewiesen.

### Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

#### Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

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

In die Herstellungskosten wurden neben den unmittelbar zurechenbaren Kosten auch notwendige Gemeinkosten und durch die Fertigung veranlasste Abschreibungen einbezogen.

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

Geringwertige Wirtschaftsgüter mit einem Anschaffungswert bis Euro 450,00 wurden im Geschäftsjahr voll

ergebnismindernd unter Abschreibungen erfasst.

Die Vorräte wurden zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten angesetzt. Sofern die Tageswerte am Bilanzstichtag niedriger waren, wurden diese angesetzt.

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

Für das Geschäftsjahr waren keine Steuerrückstellungen zu bilden.

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 EUR 3.500,00 (Vorjahr: EUR 4.758,81).

##### **Angaben zu Forderungen gegenüber Gesellschaftern**

Der Wert der Forderungen gegenüber Gesellschaftern beläuft sich auf EUR 0,00 (Vorjahr: EUR 7.699,09).

##### **Latente Steuern**

In der Steuerbilanz wurde eine Rücklage aus Veräußerungserlösen in Höhen von Euro 14.728.091,00 gebildet.

Für diesen Sachverhalt wurde der Ausweis der passiven latenten Steuern um Euro 2.33.720,00 erhöht auf Euro 2.337.162,00.

##### **Angaben zu außergewöhnlichen Erträgen**

Im Geschäftsjahr wurden durch Anlagenverkäufe von Grundvermögen ein Gewinn von Euro 21.748.100,93 erzielt.



**Gewinn-/Verlustvortrag bei teilweiser Ergebnisverwendung**

Bei Aufstellung der Bilanz unter Berücksichtigung der teilweisen Ergebnisverwendung wurde im Bilanzgewinn ein Gewinnvortrag von EUR 3.022.231,67 einbezogen.

**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 EUR 3.506.193,51 (Vorjahr: EUR 3.583.220,41).

Der Gesamtbetrag der bilanzierten Verbindlichkeiten, die durch Pfandrechte oder ähnliche Rechte gesichert sind, beträgt EUR 3.167.125,75

Die nachfolgenden Sicherungsarten und Sicherungsformen sind mit den Verbindlichkeiten verbunden:

Es bestehen Eintragungen der Darlehensgeber in den Grundbüchern.

**Angabe zu Restlaufzeitvermerken**

Der Betrag der Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr beträgt EUR 4.297.614,69 (Vorjahr: EUR 587.654,41).

Der Betrag der Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit größer einem Jahr beträgt EUR 5.514.065,93 (Vorjahr: EUR 8.967.113,67).

**Angaben zu Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern**

Der Betrag der Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern beläuft sich auf EUR 5.969.352,90 (Vorjahr: EUR 5.222.870,84).

	31.12.2018	31.12.2017
	Euro	Euro
Einlagen der stillen Gesellschafter	2.346.850,00	2.346.850,00
Darlehen	-	2.876.020,84
Nicht ausgezahlte Ergebnisanteile	3.622.502,90	
<b>Gesamt</b>	<b>5.969.352,90</b>	<b>5.222.870,84</b>

### Sonstige Angaben

#### Durchschnittliche Zahl der während des Geschäftsjahrs beschäftigten Arbeitnehmer

Die durchschnittliche Zahl der während des Geschäftsjahres im Unternehmen beschäftigten Arbeitnehmer betrug 0,0.

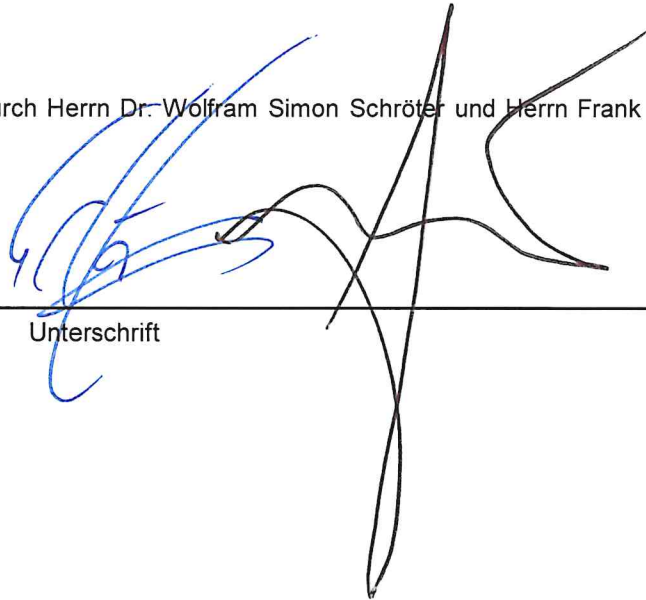
#### Geschäftsführung

Im Geschäftsjahr wurden die Geschäfte durch Herrn Dr. Wolfram Simon Schröter und Herrn Frank Schäfer geführt.

#### Unterschrift der Geschäftsführung

Berlin, 12.08.2019

Ort, Datum



A large, stylized handwritten signature in black ink, consisting of several overlapping loops and a long vertical stroke extending downwards.

Unterschrift

**Anlagenspiegel zum 31.12.2018 - Handelsrecht**Zeitfracht Immobilien GmbH  
Berlin

	Anschaffungskosten / Herstellungskosten						kumulierte Abschrei- bungen EUR	Buchwert		Abschrei- bungen EUR	Zuschrei- bungen EUR
	01.01.2018	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	31.12.2018	31.12.2018		01.01.2018			
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR		EUR			
<b>I. Sachanlagen</b>											
1. Grundstücke, grundstücks- gleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	41.897.640,53	252.122,46	31.347.088,71		10.802.674,28	5.333.528,19	5.469.146,09	14.228.477,16	594.606,46		
2. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	5.558,18		12,59		5.545,59	5.545,59	0,00	12,59			
3. geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	247.113,42	741.671,35			988.784,77		988.784,77	247.113,42			
Summe Sachanlagen	42.150.312,13	993.793,81	31.347.101,30		11.797.004,64	5.339.073,78	6.457.930,86	14.475.603,17	594.606,46		

Zeitfracht Immobilien GmbH Vermietung/Verpachtung, 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 2018 bis 31. Dezember 2018 unter Beachtung der deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und der ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags erstellt.

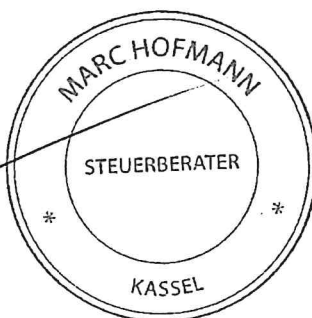
Grundlage für die Erstellung waren die mir vorgelegten Belege, Bücher und Bestandsnachweise, die ich auftragsgemäß nicht geprüft habe, sowie die mir erteilten Auskünfte.

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, 06.08.2019

  
Diplom-Ökonom  
Marc Hofmann  
Steuerberater



**Allgemeine Geschäftsbedingungen für Steuerberater und Steuerberatungsgesellschaften**

# Allgemeine Geschäftsbedingungen für Steuerberater, Steuerbevollmächtigte und Steuerberatungsgesellschaften

Stand: Juli 2018

Die folgenden „Allgemeinen Geschäftsbedingungen“ gelten für Verträge zwischen Steuerberatern, Steuerbevollmächtigten und Steuerberatungsgesellschaften (im Folgenden „Steuerberater“ genannt) und ihren Auftraggebern, soweit nicht etwas anderes ausdrücklich in Textform 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 (vgl. StBerG, BOSTB) ausgeführt.
- (2) Die Berücksichtigung ausländischen Rechts bedarf einer ausdrücklichen Vereinbarung in Textform.
- (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 ergebenden Folgen hinzuweisen.
- (4) Die Prüfung der Richtigkeit, Vollständigkeit und Ordnungsmäßigkeit der dem Steuerberater übergebenen Unterlagen und Zahlen, insbesondere der Buchführung und Bilanz, gehört nur zum Auftrag, wenn dies in Textform vereinbart ist. Der Steuerberater wird die vom Auftraggeber gemachten Angaben, 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 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, der Auftraggeber entbindet ihn von dieser Verpflichtung. 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 und § 383 ZPO bleiben unberührt.
- (4) Der Steuerberater ist von der Verschwiegenheitspflicht entbunden, 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 angelegte und geführte – Handakte genommen wird.

## 3. Mitwirkung Dritter

Der Steuerberater ist berechtigt, zur Ausführung des Auftrags Mitarbeiter und unter den Voraussetzungen des § 62a StBerG auch externe Dienstleister (insbesondere datenverarbeitende Unternehmen) heranzuziehen. Die Beteiligung fachkundiger Dritter zur Mandatsbearbeitung (z. B. andere Steuerberater, Wirtschaftsprüfer, Rechtsanwälte) bedarf der Einwilligung und des Auftrags des Auftraggebers. Der Steuerberater ist nicht berechtigt und verpflichtet, diese Dritten ohne Auftrag des Auftraggebers hinzuzuziehen.

## 3a. Elektronische Kommunikation, Datenschutz<sup>1)</sup>

- (1) Der Steuerberater ist berechtigt, personenbezogene Daten des Auftraggebers im Rahmen der erteilten Aufträge maschinell zu erheben und in einer automatisierten Datei zu verarbeiten oder einem Dienstleistungsrechenzentrum zur weiteren Auftragsdatenverarbeitung zu übertragen.
- (2) Der Steuerberater ist berechtigt, in Erfüllung seiner Pflichten nach der DSGVO und dem Bundesdatenschutzgesetz einen Beauftragten für den Datenschutz zu bestellen. Sofern dieser Beauftragte für den Datenschutz nicht bereits nach Ziff. 2 Abs. 1 Satz 3 der Verschwiegenheitspflicht unterliegt, hat der Steuerberater dafür Sorge zu tragen, dass der Beauftragte für den Datenschutz sich mit Aufnahme seiner Tätigkeit zur Wahrung des Datengeheimnisses verpflichtet.
- (3) Soweit der Auftraggeber mit dem Steuerberater die Kommunikation per Telefaxanschluss oder über eine E-Mail-Adresse wünscht, hat der Auftraggeber sich an den Kosten zur Einrichtung und Aufrechterhaltung des Einsatzes von Signaturverfahren und Verschlüsselungsverfahren des Steuerberaters (bspw. zur Anschaffung und Einrichtung notwendiger Soft- bzw. Hardware) zu beteiligen.

## 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 i. S. d. §§ 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, 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) Die Haftung des Steuerberaters und seiner Erfüllungsgehilfen für einen Schaden, der aus einer oder – bei einheitlicher Schadensfolge – aus mehreren Pflichtverletzungen anlässlich der Erfüllung eines Auftrags resultiert, wird auf \_\_\_\_\_ €<sup>2)</sup> (in Worten: \_\_\_\_\_) begrenzt. Die Haftungsbegrenzung bezieht sich allein auf Fahrlässigkeit. Die Haftung für Vorsatz bleibt insoweit unberührt. Von der Haftungsbegrenzung ausgenommen sind Haftungsansprüche für Schäden aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit. Die Haftungsbegrenzung gilt für die gesamte Tätigkeit des Steuerberaters für den Auftraggeber, also insbesondere auch für eine Ausweitung des Auftragsinhalts; einer erneuten Vereinbarung der Haftungsbegrenzung bedarf es insoweit nicht. Die Haftungsbegrenzung gilt auch bei Bildung einer Sozietät/Partnerschaft und Übernahme des Auftrags durch die Sozietät/Partnerschaft sowie für neu in die Sozietät/Partnerschaft eintretende Sozietäten/Partner. Die Haftungsbegrenzung gilt ferner auch gegenüber Dritten, soweit diese in den Schutzbereich des Mandatsverhältnisses fallen; § 334 BGB wird insoweit ausdrücklich nicht abbedungen. Einzelvertragliche Haftungsbegrenzungsvereinbarungen gehen dieser Regelung vor, lassen die Wirksamkeit dieser Regelung jedoch – soweit nicht ausdrücklich anders geregelt – unberührt.
- (2) Die Haftungsbegrenzung gilt, wenn entsprechend hoher Versicherungsschutz bestanden hat, rückwirkend von Beginn des Mandatsverhältnisses bzw. dem Zeitpunkt der Höherversicherung an und erstreckt sich, wenn der Auftragsumfang nachträglich geändert oder erweitert wird, auch auf diese Fälle.

1) Zur Verarbeitung personenbezogener Daten muss zudem eine Rechtsgrundlage aus Art. 6 DSGVO einschlägig sein. Dieser zählt die Rechtsgrundlagen rechtmäßiger Verarbeitung personenbezogener Daten lediglich auf. Der Steuerberater muss außerdem die Informationspflichten gem. Art. 13 oder 14 DSGVO durch Übermittlung zusätzlicher Informationen erfüllen. Hierzu sind die Hinweise und Erläuterungen im Hinweisblatt zu dem Vordruck Nr. 1005 „Datenschutzinformationen für Mandanten“ und Nr. 1006 „Datenschutzinformation zur Verarbeitung von Beschäftigtendaten“ zu beachten.

2) 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 die Ziffer 5 zu streichen. In diesem Fall ist darauf zu achten, dass die einzelvertragliche Haftungsvereinbarung eine Regelung entsprechend Ziff. 5 Abs. 2 enthält. Auf die weiterführenden Hinweise im Merkblatt Nr. 1001 wird verwiesen.



## 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 Auftraggeber 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 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, die Programme nur in dem vom Steuerberater vorgeschriebenen Umfang zu nutzen, und er ist auch nur in dem Umfang zur Nutzung berechtigt. 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 Ziff. 6 Abs. 1 bis 4 oder anderweitig 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. Ziff. 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 Zustimmung des Steuerberaters in Textform zulässig.

## 8. Vergütung, Vorschuss und Aufrechnung

- (1) Die Vergütung (Gebühren und Auslagensatz) des Steuerberaters für seine Berufstätigkeit nach § 33 StBerG bemisst sich nach der Steuerberatervergütungsverordnung (StBVV). Eine höhere oder niedrigere als die gesetzliche Vergütung kann in Textform vereinbart werden. Die Vereinbarung einer niedrigeren Vergütung ist nur in außergerichtlichen Angelegenheiten zulässig. Sie muss in einem angemessenen Verhältnis zu der Leistung, der Verantwortung und dem Haftungsrisiko des Steuerberaters stehen (§ 4 Abs. 3 StBVV).
- (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 voraussichtlich entstehende 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 Auftraggeber einstellen, bis der Vorschuss eingeht. Der Steuerberater ist verpflichtet, seine Absicht, die Tätigkeit einzustellen, dem Auftraggeber rechtzeitig bekanntzugeben, wenn dem Auftraggeber Nachteile aus einer Einstellung der Tätigkeit erwachsen können.

## 9. Beendigung des Vertrags

- (1) Der Vertrag endet mit 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 i. S. d. §§ 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 in Textform zu erfolgen. Soweit im Einzelfall hiervon abgewichen werden soll, bedarf es einer Vereinbarung, die zwischen Steuerberater und Auftraggeber auszuhandeln ist.
- (3) Bei Kündigung des Vertrags durch den Steuerberater sind zur Vermeidung von Rechtsnachteilen des Auftraggebers in jedem Fall noch diejenigen Handlungen durch den Steuerberater 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 auf Verlangen über den Stand der Angelegenheit Auskunft zu erteilen und Rechenschaft abzulegen.
- (5) Mit Beendigung des Vertrags hat der Auftraggeber dem Steuerberater die beim Auftraggeber zur Ausführung des Auftrags eingesetzten Datenverarbeitungsprogramme einschließlich angefertigter Kopien sowie sonstige Programmunterlagen unverzüglich herauszugeben bzw. sie von der Festplatte zu löschen.
- (6) Nach Beendigung des Auftragsverhältnisses 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 gesonderten Vereinbarung in Textform.

## 10. Aufbewahrung, Herausgabe und Zurückbehaltungsrecht in Bezug auf Arbeitsergebnisse und Unterlagen

- (1) Der Steuerberater hat die Handakten für die Dauer von zehn Jahren nach Beendigung des Auftrags aufzubewahren. Diese Verpflichtung erlischt jedoch schon vor Beendigung dieses Zeitraums, wenn der Steuerberater den Auftraggeber 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) Handakten i. S. v. Abs. 1 sind nur die Schriftstücke, die der Steuerberater aus Anlass seiner beruflichen Tätigkeit von dem Auftraggeber oder für ihn erhalten hat, nicht aber der 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 (§ 66 Abs. 3 StBerG).
- (3) Auf Anforderung des Auftraggebers, spätestens aber 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 wäre (§ 66 Abs. 2 Satz 2 StBerG).

## 11. Sonstiges

Für den Auftrag, seine Ausführung und die sich hieraus ergebenden Ansprüche gilt ausschließlich deutsches Recht. Erfüllungsort ist der Wohnsitz des Auftraggebers, soweit er nicht Kaufmann, juristische Person des öffentlichen Rechts oder öffentlich-rechtliches Sondervermögen ist, ansonsten die berufliche Niederlassung des Steuerberaters. Der Steuerberater ist – nicht – bereit, an einem Streitbeilegungsverfahren vor einer Verbraucherschlichtungsstelle teilzunehmen (§§ 36, 37 VSBG).<sup>3)</sup>

## 12. Wirksamkeit bei Teilnichtigkeit

Falls einzelne Bestimmungen dieser Geschäftsbedingungen unwirksam sein oder werden sollten, wird die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen dadurch nicht berührt.

3) Falls die Durchführung von Streitbeilegungsverfahren vor der Verbraucherschlichtungsstelle gewünscht ist, ist das Wort „nicht“ zu streichen. Auf die zuständige Verbraucherschlichtungsstelle ist in diesem Fall unter Angabe von deren Anschrift und Website hinzuweisen.