

**GVS Grundstücksverwaltung  
Sossenheim GmbH  
Frankfurt am Main**

**Jahresabschluss  
31. Dezember 2016**

## INHALTSVERZEICHNIS

	<b>Seite</b>
A. AUFTRAG UND AUFTRAGSDURCHFÜHRUNG	2
B. RECHTLICHE VERHÄLTNISSE	3
C. WIRTSCHAFTLICHE VERHÄLTNISSE	4
D. ANGABEN ZUM RECHNUNGSWESEN	4
E. ANGABEN ZUM JAHRESABSCHLUSS	4
F. GEGENSTAND, ART UND UMFANG DER PLAUSIBILITÄTSBEURTEILUNGEN	6
G. BESCHEINIGUNG	7

## ANLAGEN

- 1 Bilanz zum 31. Dezember 2016
- 2 Gewinn- und Verlustrechnung für 2016
- 3 Anlagespiegel 2016
- 4 Anhang 2016

Allgemeine Auftragsbedingungen

## A. AUFTRAG UND AUFTRAGSDURCHFÜHRUNG

Die Geschäftsführung der GVS Grundstücksverwaltung Sossenheim GmbH, Frankfurt am Main, hat uns unter Vereinbarung der „Allgemeinen Auftragsbedingungen für Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften vom 01. Januar 2017“ den Auftrag erteilt, den Jahresabschluss zum 31.12.2016 zu erstellen und die vorgelegten Unterlagen und die erteilten Auskünfte auf Plausibilität zu beurteilen. Der Auftrag umfasst gleichzeitig die Erstellung der Steuererklärungen.

Die Erstellung des Jahresabschlusses und seine Beurteilung erfolgten in berufsüblicher Weise unter Beachtung der in dem Standard des Instituts der Wirtschaftsprüfer niedergelegten Grundsätze über die Erstellung von Jahresabschlüssen durch Wirtschaftsprüfer (IDW S 7) in Übereinstimmung mit den handels- und steuerrechtlichen Vorschriften, insbesondere den Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung und Bilanzierung.

Die Buchführung und die Aufstellung des Jahresabschlusses nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den eventuell ergänzenden Bestimmungen im Gesellschaftsvertrag liegen in der Verantwortung der Geschäftsführung der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, die uns vorgelegten Unterlagen und erteilten Auskünfte auf ihre Plausibilität hin zu beurteilen.

Als Arbeits- und Prüfungsunterlagen dienten uns die Konten und Belege der Finanzbuchhaltung und der Anlagenbuchhaltung. Als weitere Unterlagen verwendeten wir Saldenlisten, Kontoauszüge, Verträge, Steuerbescheide und sonstige Nachweise.

Die Erstellung des Jahresabschlusses erfolgte in unserem Büro in Kelkheim/Ts. in der Zeit vom 09. Februar bis 15. März 2017.

Im Zuge der Erstellung des Jahresabschlusses haben wir die Plausibilität der vorgelegten Unterlagen (Belege, Buchführung und Bestandsnachweise) beurteilt.

Die von uns erbetenen Auskünfte und Nachweise wurden bereitwillig erteilt, die Aufzeichnungen im erforderlichen Maße zur Verfügung gestellt. Nach einer uns von der Auftraggeberin erteilten Vollständigkeitserklärung sind im vorliegenden Jahresabschluss alle Vermögensgegenstände und Schuldposten erfasst sowie alle buchungspflichtigen Geschäftsvorfälle einschließlich aller erkennbaren Risiken berücksichtigt.

Wir weisen darauf hin, dass unsere Bescheinigung zum Jahresabschluss kein Urteil über die wirtschaftliche Lage des Unternehmens und über die Unternehmensführung darstellt. Die Bedeutung der Bescheinigung ergibt sich ausschließlich aus dem Auftragsumfang und dem Wortlaut der Bescheinigung selbst.

Für die Durchführung des Auftrages und unsere Verantwortlichkeit sind – auch im Verhältnis gegenüber etwaig anspruchsberechtigten Dritten – die als Anlage beigefügten „Allgemeine Auftragsbedingungen für Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften vom 01. Januar 2017“ maßgebend.

**SIEFERT, SÄTTELE & PARTNER GmbH**

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

## **B. RECHTLICHE VERHÄLTNISSE**

### **Gesellschaft und Gesellschafter**

Die Gesellschaft ist im Handelsregister beim Amtsgericht Frankfurt unter HRB 28834 eingetragen. Ein Handelsregisterauszug mit letzter Eintragung vom 27.05.2009 lag uns vor.

Mit der alleinigen Gesellschafterin a.a.a. aktiengesellschaft allgemeine anlageverwaltung mit Sitz in Frankfurt am Main wurde am 03.07.2002 ein Gewinnabführungsvertrag abgeschlossen

### **Gegenstand des Unternehmens**

Der Erwerb und die Verwaltung von Grundstücken, vornehmlich in Frankfurt am Main-Sossenheim.

### **Eigenkapital**

Das voll einbezahlte Stammkapital der Gesellschaft beträgt € 2.556.459,41 (DM 5.000.000,00) und wird zum Bilanzstichtag von der a.a.a. aktiengesellschaft allgemeine anlageverwaltung mit Sitz in Frankfurt am Main gehalten.

### **Geschäftsführung und Vertretung**

Die Geschäftsführung erfolgte in 2016 durch

Dr. Sven-G. Rothenberger, Bad Homburg v.d.Höhe, Kaufmann

Der Geschäftsführer ist von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit.

### **Geschäftsjahr**

Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

## **C. WIRTSCHAFTLICHE VERHÄLTNISSE**

Die Gesellschaft hat im Geschäftsjahr mit der Entwicklung der eigenen unbebauten Grundstücke begonnen. Sie erzielte Zinseinnahmen aus den der Muttergesellschaft zur Verfügung gestellten Mitteln. Daneben waren Verluste aus den beiden Beteiligungsgesellschaften zu verzeichnen. Auf die Darstellung der Analyse der Ertragslage sowie der Finanz- und Vermögenslage wurde daher verzichtet.

## **D. ANGABEN ZUM RECHNUNGSWESEN**

Für das Unternehmen besteht nach § 238 Abs. 1 HGB Buchführungspflicht.

Die Aufzeichnung der Geschäftsvorfälle erfolgte nach den Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung. Die Buchhaltung wurde durch die Muttergesellschaft computergestützt unter Einsatz des Programms GDI erstellt. Das Standardprogramm Finanzbuchhaltung wurde dabei als Erfassungs- und Verarbeitungsprogramm im Bildschirmdialogverkehr eingesetzt. Neben den Sachkonten bestehen Personenkonten für Gläubiger und Schuldner.

Als Grundlage für die Kontierung und Auswertung wurde im Berichtsjahr der Kontenrahmen SKR-04 verwandt. Dieser gewährleistet eine übersichtliche Ordnung des Buchungsstoffes und entspricht den betrieblichen Erfordernissen.

Das Anlagevermögen wird mit Hilfe des Tabellenkalkulationsprogramms Excel erfasst und fortgeschrieben.

Alle Geschäftsvorfälle werden vollständig, fortlaufend und zeitgerecht erfasst. Die Buchführung ist förmlich ordnungsmäßig und sachlich richtig. Die Belege werden übersichtlich und geordnet aufbewahrt.

## **E. ANGABEN ZUM JAHRESABSCHLUSS**

### **1. Allgemeine Angaben**

Der vorliegende Jahresabschluss wurde auf der Grundlage der vorgelegten Unterlagen und der uns erteilten Auskünfte erstellt. Die Zahlen des von uns erstellten Vorjahresabschlusses sind auf den Konten richtig vorgetragen. Bei der Erstellung des Jahresabschlusses wurden die Bilanzierungs- und Bewertungsvorschriften des Handelsrechtes beachtet.

## **2. Bestandsnachweise**

Das Anlagevermögen wird mit Hilfe des Tabellenkalkulationsprogramms Excel erfasst und fortgeschrieben. Der Bestand ist durch dieses Verzeichnis nachgewiesen.

Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen sind mit der Muttergesellschaft sowie einer der Beteiligungsgesellschaften abgestimmt.

Die sonstigen Vermögensgegenstände und sonstigen Verbindlichkeiten sind einzeln aufgezeichnet.

Der Bestand an flüssigen Mitteln ist durch einen Rechnungsabschluss des kontoführenden Bankinstitutes zum Bilanzstichtag belegt.

Die sonstigen Rückstellungen werden in Höhe der nach Erfahrungssätzen geschätzten voraussichtlichen Erfüllungsbeträge gebildet.

Die Leistungsverbindlichkeiten sind durch Saldenlisten zum Bilanzstichtag bestätigt.

## **3. Bilanzierung**

Die Bilanz ist unter Beachtung der Bilanzierungsvorschriften des HGB aufgestellt worden. Die angewandten Bilanzierungsmethoden ergeben sich im Einzelnen aus dem Anhang. (Anlage 4)

## **4. Gliederung**

Die Gliederung des Jahresabschlusses erfolgte unter Anwendung der handelsrechtlichen Gliederungsvorschriften (§§ 266 und 275 HGB). Die Darstellungsgrundsätze ergeben sich im Einzelnen aus dem Anhang (Anlage 4). Auf die Inanspruchnahme größenabhängiger Erleichterungen wurde verzichtet.

## **5. Bewertung**

Die angewandten Bewertungsmethoden entsprechen den Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung. Die allgemeinen Bewertungsgrundsätze (§ 252 Abs. 1 Nr. 1 - 6 HGB) sind beachtet worden. Die angewandten Bewertungsmethoden ergeben sich im Einzelnen aus dem Anhang (Anlage 4)

## 6. Anhang

Bei den Angaben zum Anhang wurde von den größenabhängigen Erleichterungen gemäß § 288 HGB weitestgehend Gebrauch gemacht. Im Übrigen erhält der Anhang die von den §§ 284 und 285 HGB und von allen sonstigen Einzelbestimmungen im HGB bzw. GmbHG geforderten Angaben.

## 7. Lagebericht

Auf die Aufstellung eines Lageberichtes wurde als kleine Kapitalgesellschaft gem. § 264 Abs. 1 S. 3 HGB verzichtet.

### F. GEGENSTAND, ART UND UMFANG DER PLAUSIBILITÄTSBEURTEILUNGEN

Die Buchführung und die Aufstellung des Jahresabschlusses nach den handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen im Gesellschaftsvertrag liegen alleine in der Verantwortung der Geschäftsführung der Gesellschaft. Diese Verantwortung wird durch die Jahresabschlusserstellung mit Plausibilitätsbeurteilungen nicht eingeschränkt.

Bei der Erstellung des Jahresabschlusses haben wir die vom Institut der Wirtschaftsprüfer aufgestellten Grundsätze für die Erstellung von Jahresabschlüssen mit Plausibilitätsbeurteilungen durch Wirtschaftsprüfer (IDW S 7) beachtet.

Danach hat der Jahresabschlussersteller neben der eigentlichen Erstellungstätigkeit die dem Jahresabschluss zugrunde liegenden Unterlagen (Belege, Bücher und Bestandsnachweise) durch Befragungen und analytische Beurteilungen auf ihre Plausibilität hin zu beurteilen. Die Beurteilungen sind so anzulegen, dass nach Durchführung der Plausibilitätsbeurteilungen keine Sachverhalte bestehen, die gegen die Ordnungsmäßigkeit der vorgelegten Unterlagen (Belege, Buchführung und Bestandsnachweise) sprechen. Da die Gesellschaft nur Zinserträge aus Ausleihungen an die Muttergesellschaft erzielt, erübrigen sich weitere Plausibilitätsbeurteilungen.

Die Erstellung des Jahresabschlusses mit Plausibilitätsbeurteilungen entspricht nicht nach Art und Umfang einer handelsrechtlichen Jahresabschlussprüfung im Sinne des § 316 HGB.

Umfang und Intensität der Plausibilitätsbeurteilungen haben wir in Abhängigkeit vom Grad der Wesentlichkeit und dem Fehlerrisiko der betreffenden Abschlusssaussage bestimmt. Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass auch die Erstellung des Jahresabschlusses mit Plausibilitätsbeurteilungen das unvermeidliche Risiko beinhaltet, dass Falschangaben im Jahresabschluss unentdeckt bleiben.

## **G. BESCHEINIGUNG**

Auftragsgemäß erteilen wir dem Jahresabschluss zum 31. Dezember 2016 mit einer Bilanzsumme von EUR 2.560.730,43 und einem aufgrund eines bestehenden Ergebnisabführungsvertrags abgeführten Jahresüberschusses von EUR 81.054,28 der GVS Grundstücksverwaltung Sossenheim GmbH, Frankfurt am Main, folgende

### **Bescheinigung des Wirtschaftsprüfers über die Erstellung mit Plausibilitätsbeurteilungen**

Wir haben auftragsgemäß den nachstehenden Jahresabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang – der GVS Grundstücksverwaltung Sossenheim GmbH, Frankfurt am Main, für das Geschäftsjahr vom 01. Januar bis 31. Dezember 2016 unter Beachtung der deutschen handelsrechtlichen Vorschriften erstellt. Grundlage für die Erstellung waren die uns vorgelegten Belege, Bücher und Bestandsnachweise, die wir auftragsgemäß nicht geprüft, wohl aber auf Plausibilität beurteilt haben, sowie die uns erteilten Auskünfte. Die Buchführung sowie die Aufstellung des Jahresabschlusses nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft.

Wir haben unseren Auftrag unter Beachtung des IDW Standards: Grundsätze für die Erstellung von Jahresabschlüssen (IDW S 7) durchgeführt. Dieser umfasst die Entwicklung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung sowie des Anhangs auf Grundlage der Buchführung und der Vorgaben zu den anzuwendenden Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden. Zur Beurteilung der Plausibilität der uns vorgelegten Belege, Bücher und Bestandsnachweise haben wir Befragungen und analytische Beurteilungen vorgenommen, um mit einer gewissen Sicherheit auszuschließen, dass diese nicht ordnungsgemäß sind. Hierbei sind uns keine Umstände bekannt geworden, die gegen die Ordnungsmäßigkeit der uns vorgelegten Unterlagen und des auf dieser Grundlage von uns erstellten Jahresabschlusses sprechen.

Kelkheim/Ts., den 15. März 2017

Siefert, Sättele & Partner GmbH  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Diplom-Kaufmann Wilhelm G. Link  
Wirtschaftsprüfer Steuerberater



GVS Grundstücksverwaltung Sossenheim GmbH  
Frankfurt am Main

Bilanz zum 31. Dezember 2016

Anlage 1

AKTIVA	EUR	EUR	Vorjahr EUR	P A S S I V A	EUR	EUR	Vorjahr EUR
<b>A. ANLAGEVERMÖGEN</b>				<b>A. EIGENKAPITAL</b>			
I. Sachanlagen		287.200,00	287.200,00	I. Gezeichnetes Kapital	2.556.459,41		2.556.459,41
Grundstücke				II. Bilanzgewinn	2.188,74		2.188,74
					<u>2.558.648,15</u>		<u>2.558.648,15</u>
II. Finanzanlagen		1,00	1,00	<b>B. RÜCKSTELLUNGEN</b>		1.500,00	1.500,00
Anteile an verbundenen Unternehmen				Sonstige Rückstellungen			
<b>B. UMLAUFVERMÖGEN</b>				<b>C. VERBINDLICHKEITEN</b>			
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				I. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	38,78		0,00
I. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	2.270.003,35		2.246.702,81	2. Sonstige Verbindlichkeiten	543,50		49,69
2. Sonstige Vermögensgegenstände	<u>452,27</u>		<u>880,96</u>			582,28	<u>49,69</u>
		2.270.455,62	<u>2.247.583,77</u>				
II. Guthaben bei Kreditinstituten		3.073,81	25.413,07			<u>2.560.148,15</u>	<u>2.560.197,84</u>
		<u>2.560.730,43</u>	<u>2.560.197,84</u>			<u><u>2.560.197,84</u></u>	

**GVS Grundstücksverwaltung Sossenheim GmbH**  
**Frankfurt am Main**

**Gewinn- und Verlustrechnung 2016**

**Anlage 2**

	<u>EUR</u>	<u>EUR</u>	Vorjahr <u>EUR</u>
1. Umsatzerlöse		27.600,00	0,00
2. Sonstige betriebliche Erträge		0,00	27.600,00
3. Materialaufwand			
Aufwendungen für bezogene Leistungen		27.600,00	0,00
4. Sonstige betriebliche Aufwendungen	<u>6.297,05</u>		<u>33.685,80</u>
		6.297,05	33.685,80
5. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	91.675,65		91.491,44
(davon aus verbundenen Unternehmen EUR 90.541,45 ; Vj. EUR 90.369,63)			
6. Abschreibungen auf Finanzanlagen	<u>0,00</u>		2.382,52
		<u>91.675,65</u>	<u>89.108,92</u>
7. Ergebnis nach Steuern		85.378,60	55.423,12
8. Sonstige Steuern	<u>4.324,32</u>		<u>4.321,68</u>
		<u>4.324,32</u>	<u>4.321,68</u>
		81.054,28	51.101,44
9. Aufgrund eines Ergebnisabführungsvertrages abgeführte Gewinne		<u>-81.054,28</u>	<u>-51.101,44</u>
10. Jahresüberschuss		0,00	0,00
11. Gewinnvortrag		<u>2.188,74</u>	<u>2.188,74</u>
12. Bilanzgewinn		<u><u>2.188,74</u></u>	<u><u>2.188,74</u></u>

GVS Grundstücksverwaltung Sossenheim GmbH  
Frankfurt am Main

Anlagespiegel 2016

Anlage 3

	Anschaffungskosten		kumulierte Abschreibungen		Netto-Buchwerte	
	Stand am 01.01.2016	Zugänge Abgänge 31.12.2016	Stand am 01.01.2016	Zugänge Abgänge 31.12.2016	Stand am 31.12.2016	Stand am 31.12.2015
	EUR		EUR		EUR	
<b>Anlagevermögen</b>						
<b>Sachanlagen</b>						
Grundstücke	598.621,05	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
			311.421,05	0,00	0,00	0,00
					287.200,00	287.200,00
<b>Finanzanlagen</b>						
Anteile an verbundenen Unternehmen	29.999,80	0,00	29.999,80	0,00	0,00	0,00
					1,00	1,00

## **Anhang 2016**

---

### **I. Allgemeine Angaben zum Jahresabschluss**

Die GVS Grundstücksverwaltung Sossenheim ist mit Sitz in Frankfurt am Main im Handelsregister des Amtsgerichtes Frankfurt am Main unter HRB 28834 eingetragen. Die GmbH weist zum Abschlussstichtag die Größenmerkmale einer kleinen Kapitalgesellschaft gem. § 267 Abs. 1 HGB auf. Die im Geschäftsjahr verwendeten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden haben keine wesentlichen Änderungen erfahren.

### **II. Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden**

Das Sachanlagevermögen wird zu Anschaffungskosten abzüglich außerplanmäßiger Abschreibungen wegen dauernder Wertminderungen angesetzt. Die angesetzten Werte ergeben sich aus einem Gutachten zum Bilanzstichtag.

Unter den Finanzanlagen werden die Restbuchwerte für die jeweils 50 % igen Beteiligungen an der aaa 2. Grundstücksgesellschaft mbH & Co. KG und der HORIZONT-PARK-BÜSUM GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main ausgewiesen. Die jeweils voll eingezahlten Kommanditanteile betragen EUR 15.000,00. Die anteiligen Verluste für 2012 bis 2015 wurden von dem Beteiligungswert abgeschrieben. Die beiden Gesellschaften haben noch keine aktive Geschäftstätigkeit entwickelt.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände sind zum Nominalwert bewertet. Wertberichtigungen bedarf es nicht.

Bei der Bemessung der Rückstellungen ist allen erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten Rechnung getragen.

Die Verbindlichkeiten werden mit den Erfüllungsbeträgen angesetzt.

### **III. Angaben zur Bilanz**

Die Entwicklung des Anlagevermögens ist aus dem beigefügten Anlagespiegel (siehe Anlage 3) ersichtlich. Die Abschreibungen für das Grundstück entfallen ausschließlich auf außerplanmäßige Abschreibungen. Die Abschreibungen auf Finanzanlagen betreffen den Verlustanteil.

Sämtliche ausgewiesenen Verbindlichkeiten haben eine Restlaufzeit bis zu einem Jahr.

#### **IV. Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung**

Die Gewinn- und Verlustrechnung ist nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt. Durch die Änderung der Umsatzdefinition in § 277 Abs. 1 HGB sind die Kostenbelastungen als Umsatzerlöse zu erfassen. Im Vorjahr wurden diese unter den sonstigen betrieblichen Erträgen ausgewiesen. Nach entsprechender Umgliederung ergeben sich im Vorjahr Umsatzerlöse von EUR 27.600,00 und keine sonstigen betrieblichen Erträge. Entsprechend der Umgliederung der Umsatzerlöse werden im Geschäftsjahr erstmals Aufwendungen für bezogene Leistungen, die auf die weiterbelasteten Kosten entfallen, ausgewiesen. Im Vorjahr waren diese Kosten mit EUR 27.600,00 in den sonstigen betrieblichen Aufwendungen enthalten.

#### **V. Sonstige Angaben**

Im Geschäftsjahr 2016 erfolgte die Geschäftsführung durch

Herrn Dr. Sven-G. Rothenberger, Bad Homburg v.d.H., Kaufmann

Der Geschäftsführer ist von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit.

Durch den mit der Alleingeschafterin a.a.a. aktiengesellschaft allgemeine anlageverwaltung, Frankfurt am Main, am 03. Juli 2002 mit Wirkung vom 01. Januar 2002 abgeschlossenen Ergebnisabführungsvertrag wird der Jahresüberschuss 2016 in Höhe von EUR 81.054,28 zu Lasten des Ergebnisses gebucht und in gleicher Höhe an die Alleingeschafterin abgeführt.

Mutterunternehmen, das den Konzernabschluss für den größten Kreis von Unternehmen aufstellt ist

ROTHENBERGER 4 x S Holding GmbH, Frankfurt am Main  
Amtsgericht Frankfurt am Main, HRB 102182

Mutterunternehmen, das den Konzernabschluss für den kleinsten Kreis von Unternehmen aufstellt ist

a.a.a. aktiengesellschaft allgemeine anlageverwaltung, Frankfurt am Main  
Amtsgericht Frankfurt am Main, HRB 28852

Die Veröffentlichungen der Konzernabschlüsse erfolgen im elektronischen Bundesanzeiger (eBAnz).

Frankfurt am Main, den 15. März 2017