

**Grundstücksverwaltung
Voltenseestraße 2 GmbH
Frankfurt am Main**

**Jahresabschluss
31. Dezember 2015**

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
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 2015
- 2 Gewinn- und Verlustrechnung für 2015
- 3 Anlagespiegel 2015
- 4 Anhang 2015

Allgemeine Auftragsbedingungen

A. AUFTRAG UND AUFTRAGSDURCHFÜHRUNG

Die Geschäftsführung der Grundstücksverwaltung Voltenseestraße 2 GmbH, Frankfurt am Main, hat uns unter Vereinbarung der „Allgemeinen Auftragsbedingungen für Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften vom 01. Januar 2002“ den Auftrag erteilt, den Jahresabschluss zum 31.12.2015 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 berufsmäßiger 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 handelsrechtlichen 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 21. Januar bis 02. Februar 2016.

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 Auftrags und unsere Verantwortlichkeit sind – auch im Verhältnis gegenüber etwaig anspruchsberechtigten Dritten – die als Anlage beigefügten „Allgemeine Auftragsbedingungen für Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften vom 1. Januar 2002“ maßgebend.

B. RECHTLICHE VERHÄLTNISSE

Gesellschaft und Gesellschafter

Die Gesellschaft ist im Handelsregister beim Amtsgericht Frankfurt unter HRB 27367 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 03.12.2003 ein Gewinnabführungsvertrag abgeschlossen.

Gegenstand des Unternehmens

Der Gegenstand des Unternehmens erfasst den Erwerb und die Verwaltung von Grundstücken, insbesondere des Grundstücks Voltenseestraße 2 in Frankfurt am Main Bergen-Enkheim.

Eigenkapital

Das voll einbezahlte Stammkapital der Gesellschaft beträgt € 2.812.105,34 (DM 5.500.000,00) 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 2015 durch

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

Der Geschäftsführer ist von § 181 BGB befreit.

Geschäftsjahr

Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

C. WIRTSCHAFTLICHE VERHÄLTNISSE

Die Geschäftstätigkeit besteht in der Verwaltung eigenen Grundbesitzes und benötigt keine weitergehenden Analysen. 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 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 Buchungstoffes 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 Handelrechtes beachtet.

2. Bestandsnachweise

Das Anlagevermögen wird mit Hilfe des Tabellenkalkulationsprogramms Excel erfasst und fortgeführt. Der Bestand ist durch ein Bestandsverzeichnis nachgewiesen.

Die Leistungsforderungen und –verbindlichkeiten sind durch Saldenlisten zum Bilanzstichtag bestätigt.

Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen sind mit der Muttergesellschaft abgestimmt.

Die sonstigen Vermögensgegenstände und sonstigen Verbindlichkeiten sind einzeln aufgezichnet.

Die Bestände an flüssigen Mitteln sind durch Saldenbestätigungen der kontoführenden Bankinstitute zum Bilanzstichtag belegt.

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

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind durch Saldenbestätigungen der Kreditinstitute nachgewiesen.

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 des Auftraggebers. 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 Jahresabschlusssteller 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. Zu diesem Zweck haben wir neben der Erstellungstätigkeit sachdienliche Befragungen und analytische Beurteilungen, wie Kennzahlenvergleiche und Mehrjahresvergleiche, durchgeführt. Auffallende Veränderungen haben wir uns von der Geschäftsführung erläutern lassen.

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 Abschlusssausage 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 2015 mit einer Bilanzsumme von EUR 6.045.830,05 und einem aufgrund eines bestehenden Ergebnisabführungsvertrags abgeführten Jahresüberschusses von EUR 217.156,40 der Grundstücksverwaltung Voltenseestraße 2 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 Grundstücksverwaltung Voltenseestraße 2 GmbH, Frankfurt am Main, für das Geschäftsjahr vom 01. Januar bis 31. Dezember 2015 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 sowie 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 02. Februar 2016

Siefert, Sättele & Partner GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft



Diplom-Kaufmann Wilhelm G. Link
Wirtschaftsprüfer Steuerberater

SIEFERT, SÄTTELE & PARTNER GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

**Grundstücksverwaltung Voltenseestraße 2 GmbH
Frankfurt am Main**

Gewinn- und Verlustrechnung 2015

Anlage 2

	<u>EUR</u>	<u>EUR</u>	Vorjahr <u>EUR</u>
1. Umsatzerlöse	513.732,38		491.242,32
2. Sonstige betriebliche Erträge	<u>99.199,08</u>		<u>114.815,88</u>
		612.931,46	606.058,20
3. Abschreibungen auf Sachanlagen	137.244,55		122.470,00
4. Sonstige betriebliche Aufwendungen	<u>215.939,90</u>		<u>298.084,74</u>
		353.184,45	420.554,74
5. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge (davon aus verbundenen Unternehmen EUR 134.522,15; Vj. EUR 136.734,59)	134.553,26		136.769,22
6. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	<u>163.549,79</u>		<u>167.705,85</u>
		<u>-28.996,53</u>	<u>-30.936,63</u>
7. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		230.750,48	154.566,83
8. Sonstige Steuern		<u>13.594,08</u>	<u>14.681,64</u>
		217.156,40	139.885,19
9. Aufgrund eines Ergebnisabführungsvertrags abgeführte Gewinne		<u>-217.156,40</u>	<u>-139.885,19</u>
10. Jahresüberschuss		<u>0,00</u>	<u>0,00</u>

Anhang 2015

I. Allgemeine Angaben zum Jahresabschluss

Die GmbH weist zum Abschlussstichtag die Größenmerkmale einer kleinen Kapitalgesellschaft gem. § 267 Abs. 1 HGB auf. Die im Geschäftsjahr angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden haben keine wesentlichen Änderungen erfahren.

II. Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Das Sachanlagevermögen wurde zu Anschaffungskosten- oder Herstellungskosten, vermindert um lineare Abschreibungen angesetzt.

Die Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände sind zum Nominalwert angesetzt. Wertberichtigungen waren nicht erforderlich.

Die Rückstellungen berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewisse Verpflichtungen. Sie sind mit den voraussichtlichen Erfüllungsbeträgen angesetzt.

Die Verbindlichkeiten werden mit dem Erfüllungsbetrag ausgewiesen.

III. Angaben zur Bilanz

Die Entwicklung des Anlagevermögens ist aus dem beigefügten Anlagespiegel (siehe Anlage 3) ersichtlich.

Von den Verbindlichkeiten haben EUR 133.551,90 Restlaufzeiten bis zu einem Jahr. Verbindlichkeiten mit Restlaufzeiten von mehr als 5 Jahren bestehen in Höhe von EUR 2.645.500,00.

Verbindlichkeiten in Höhe von EUR 3.214.580,00 sind durch Grundschulden auf den eigenen Grundbesitz abgesichert.

IV. Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die Gewinn- und Verlustrechnung ist nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

V. Sonstige Angaben

Im Geschäftsjahr 2015 erfolgte die Geschäftsführung durch

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. Dezember 2003 mit Wirkung vom 01. Januar 2004 abgeschlossenen Ergebnisabführungsvertrag wird der Jahresüberschuss 2015 in Höhe von EUR 217.156,40 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 AG, Frankfurt am Main
Amtsgericht Frankfurt am Main, HRB 28852

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

Frankfurt am Main, den 02. Februar 2016