

# **JAHRESABSCHLUSS**

zum 31. Dezember 2016

**IC Objekt1 Frankfurt GmbH**  
**Erwerb, Verwaltung u. Veräußerung von Grundstücke**

Beethovenstraße 71

60325 Frankfurt am Main

Finanzamt: Frankfurt am Main - III

Steuer-Nr: 045 236 14650

## BILANZ

IC Objekt1 Frankfurt GmbH Erwerb, Verwaltung u. Veräußerung von Grundstücke, Frankfurt am Main

zum

31. Dezember 2016

### AKTIVA

### PASSIVA

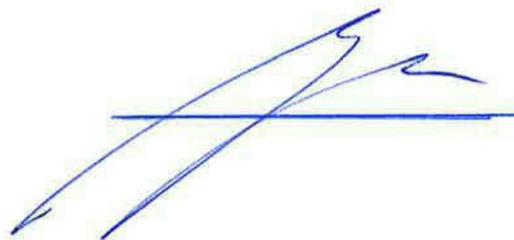
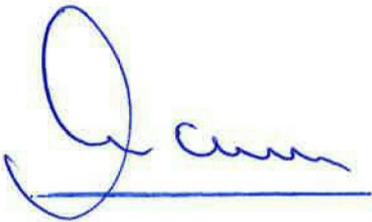
	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR		Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
<b>A. Anlagevermögen</b>	7.940.756,00	8.058.008,37	<b>A. Eigenkapital</b>	0,00	0,00
<b>B. Umlaufvermögen</b>	272.866,18	315.819,20	<b>B. Rückstellungen</b>	7.175,00	2.000,00
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>	39.261,89	19.833,33	<b>C. Verbindlichkeiten</b>	8.256.437,60	8.468.196,05
<b>D. Nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag</b>	10.728,53	77.586,47	<b>D. Rechnungsabgrenzungsposten</b>	0,00	1.051,32
	<u>8.263.612,60</u>	<u>8.471.247,37</u>		<u>8.263.612,60</u>	<u>8.471.247,37</u>

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG vom 01.01.2016 bis 31.12.2016

IC Objekt1 Frankfurt GmbH Erwerb, Verwaltung u. Veräußerung von Grundstücke, Frankfurt am Main

	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
1. Umsatzerlöse	574.589,90	483.214,94
2. sonstige Erträge	399,00	28.180,86
3. Materialaufwand	170.675,12	0,00
4. Abschreibungen	117.252,37	117.448,15
5. sonstige Aufwendungen	220.203,47	448.609,54
<b>6. Jahresüberschuss</b>	<u>66.857,94</u>	<u>54.661,89-</u>

Frankfurt am Main, den 25. April 2017



KONTENNACHWEIS zur BILANZ zum 31.12.2016

IC Objekt1 Frankfurt GmbH Erwerb, Verwaltung u. Veräußerung von Grundstücke, Frankfurt am Main

AKTIVA

Konto	Bezeichnung	EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
<b>Anlagevermögen</b>				
85 0	Grundstück Brönnerstraße 15	2.351.070,00		0,00
90 0	Gebäude Brönnerstraße 15	<u>5.589.686,00</u>		<u>8.058.008,37</u>
			7.940.756,00	8.058.008,37
<b>Umlaufvermögen</b>				
1200 0	Taunus Sparkasse #1070827	732,88		0,00
1202 0	Taunus Sparkasse #1071858	75.972,81		95.732,42
1210 0	Taunus Sparkasse #1071866	3.705,01		8.764,34
1400 0	Ford. aus Lieferungen und Leistungen	11.782,72		17.950,00
1500 2	Forderungen aus Spitzkostenabr. lfd.	0,00		11.748,57
1549 0	Körperschaftsteuerrückforderung	63.300,00		39.562,50
1594 0	FO geg.verb.UN IC Betriebsgesellschaft	535,29		0,00
7080 0	Unfertige Leistungen Vorjahr	0,00		142.061,37
7080 1	Unfertige Leistungen lfd. Jahr	<u>116.837,47</u>		<u>0,00</u>
			272.866,18	315.819,20
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>				
980 0	Aktive Rechnungsabgrenzung		39.261,89	19.833,33
<b>Nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag</b>				
	Kapitalfehlbetrag		10.728,53	77.586,47
	Summe Aktiva		<u>8.263.612,60</u>	<u>8.471.247,37</u>

KONTENNACHWEIS zur BILANZ zum 31.12.2016

IC Objekt1 Frankfurt GmbH Erwerb, Verwaltung u. Veräußerung von Grundstücke, Frankfurt am Main

PASSIVA

Konto	Bezeichnung	EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
<b>Eigenkapital</b>				
	Jahresüberschuss	66.857,94		54.661,89-
	Kapitalfehlbetrag	10.728,53		77.586,47
800 0	Gezeichnetes Kapital	25.000,00		25.000,00
868 0	Verlustvortrag vor Verwendung	<u>102.586,47-</u>		<u>47.924,58-</u>
			0,00	0,00
<b>Rückstellungen</b>				
970 0	Sonstige Rückstellungen	3.962,00		2.000,00
977 0	Rückstellungen für Abschluss u. Prüfung	<u>3.213,00</u>		<u>0,00</u>
			7.175,00	2.000,00
<b>Verbindlichkeiten</b>				
650 0	Verbindlichkeiten SpK Groß-Gerau	3.910.686,90		3.991.661,10
700 0	IC-Verbindlichkeiten InCity AG	4.233.246,51		4.362.174,51
1200 0	Tanus Sparkasse #1070827	0,00		7.750,44
1400 0	Ford. aus Lieferungen und Leistungen	2.825,19		0,00
1600 0	Verbindl. aus Lieferungen u. Leistungen	119,00		1.500,00
1719 0	Erhaltene Anzahlungen Vorjahr	0,00		105.110,00
1719 1	Erhaltene Anzahlungen lfd. Jahr	<u>109.560,00</u>		<u>0,00</u>
			8.256.437,60	8.468.196,05
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>				
990 0	Passive Rechnungsabgrenzung		0,00	1.051,32
			<u>0,00</u>	<u>1.051,32</u>
	Summe Passiva		8.263.612,60	8.471.247,37
			<u>8.263.612,60</u>	<u>8.471.247,37</u>

## IC Objekt1 Frankfurt GmbH Erwerb, Verwaltung u. Veräußerung von Grundstücke, Frankfurt am Main

Konto	Bezeichnung	EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
<b>Umsatzerlöse</b>				
8000 0	Raummiete netto	478.151,28		451.270,90
8000 2	NK-Abrechnung Vorjahre 0 %	3.077,19		0,00
8000 3	NK-Vorauszahlungen Vorjahre 0 %	105.110,00		0,00
8200 0	NK-Abrechnung 2014	0,00		20.195,47
8200 1	Aufw./Ertrag aus Spitzenkostenabrechnung	0,00		11.748,57
8600 0	Erlöse Abrechnung Voreigentümer	<u>11.748,57-</u>		<u>0,00</u>
			574.589,90	483.214,94
<b>sonstige Erträge</b>				
2657 0	Zinserträge § 233a AO, steuerpflichtig	113,00		0,00
2709 0	Sonstige Erträge unregelmäßig	0,00		28.180,86
2735 0	Erträge Auflösung von Rückstellungen	<u>286,00</u>		<u>0,00</u>
			399,00	28.180,86
<b>Materialaufwand</b>				
4010 0	Grundsteuer - umlegbar	21.606,60-		0,00
4020 0	Versicherungen - umlegbar	5.518,80-		0,00
4030 0	Müllgebühren - umlegbar	13.062,30-		0,00
4040 0	Straßenreinigung - umlegbar	6.866,13-		0,00
4045 0	Verwaltergebühr - umlegbar	14.565,60-		0,00
4050 0	Hausmeister - umlegbar	4.284,00-		0,00
4060 0	Reinigung - umlegbar	12.863,08-		0,00
4070 0	Wasser/Abwasser - umlegbar	5.037,00-		0,00
4080 0	Heizung - umlegbar	15.001,95-		0,00
4090 0	Strom - umlegbar	4.929,00-		0,00
4090 1	Andere Gebäudekosten - umlegbar	6.779,07-		0,00
4090 2	Instandhaltung - umlegbar	892,50-		0,00
4090 3	Instandhaltung - nicht umlegbar	12.766,21-		0,00
4090 4	Wartung - umlegbar	5.431,44-		0,00
4090 6	Investitionsko.zuschuss - nicht umlegbar	3.571,44-		0,00
4099 9	Vergütung Asset Management Fee	<u>37.500,00-</u>		<u>0,00</u>
			170.675,12-	0,00
<b>Abschreibungen</b>				
4831 0	Abschreibungen auf Gebäude		117.252,37-	117.448,15-
<b>sonstige Aufwendungen</b>				
2020 0	Periodenfremde Aufwendungen	495,83-		0,00
2100 0	Zinsen und ähnliche Aufwendungen	85.100,76-		5.498,52-
2110 0	Intercompany-Zinsen InCity AG	84.572,00-		359.448,43-
4366 0	Versicherung für Gebäude	0,00		1.065,42-
4380 0	Beiträge	180,00-		180,00-
4900 0	Sonstige betriebliche Aufwendungen	12.655,01-		21.110,40-
4950 0	Rechts- und Beratungskosten	265,87-		16.118,70-
4955 0	Buchführungskosten	3.931,37-		0,00
4957 0	Abschluss- und Prüfungskosten	3.144,00-		0,00
4960 0	Mieten für Einrichtungen bewegliche WG	2.141,16-		2.498,02-
4970 0	Nebenkosten des Geldverkehrs	2.493,57-		721,77-
6320 0	Heizung - umlegbar	0,00		2.822,21-
6322 0	Strom - umlegbar	0,00		4.059,32-
6323 0	Wasser/Abwasser - umlegbar	0,00		7.077,14-
6324 0	Reinigung - umlegbar	0,00		18.700,45-
6325 0	Abfallbeseitigung - umlegbar	0,00		12.959,97-
6326 0	Grundsteuer - umlegbar	0,00		21.606,60-
Übertrag		194.979,57-	287.061,41	473.866,95-
				79.919,30-

KONTENNACHWEIS zur G.u.V. vom 01.01.2016 bis 31.12.2016

IC Objekt1 Frankfurt GmbH Erwerb, Verwaltung u. Veräußerung von Grundstücke, Frankfurt am Main

Konto Bezeichnung	EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
Übertrag	194.979,57-	287.061,41	79.919,30- 473.866,95-
<b>sonstige Aufwendungen</b>			
6327 0 Hausmeister - umlegbar	0,00		5.305,02-
6328 0 Versicherungen - umlegbar	0,00		4.757,21-
6329 0 Wartung - umlegbar	0,00		12.294,22-
6330 0 Andere Gebäudekosten- umlegbar	0,00		11.293,75-
6331 0 Instandhaltung - umlegbar	0,00		25.406,08-
6331 1 Instandhaltung - nicht umlegbar	0,00		4.468,28-
6350 0 Korrektur umlegbare Kosten	0,00		142.061,37
6364 0 Hausverwalter - umlegbar	0,00		15.779,40-
6833 0 Vergütung Asset Management Fee	0,00		37.500,00-
8970 0 Bestandsveränderung unfertige Leistung	<u>25.223,90-</u>		<u>0,00</u>
		220.203,47-	448.609,54-
<b>Jahresüberschuss</b>			
Jahresüberschuss		66.857,94	54.661,89-

**Angaben gemäß § 264 Abs. 1a HGB**

Firmenname laut Registergericht:	IC Objekt1 Frankfurt GmbH
Ort des Firmensitzes:	Frankfurt am Main
Registereintrag:	Handelsregister B
Registergericht:	Amtsgericht Frankfurt am Main
Register-Nr.	HRB 99190