



Dritte Coreo Immobilien VVG mbH
Bleichstr.64
60313 Frankfurt am Main

Jahresabschluss
zum 31. Dezember 2023

Schmauder
STEUERBERATUNG

Schmauder & Kollegen GbR
Amselweg 9 | 73061 Ebersbach

Telefon +49 (0) 7163 91133 - 0
Telefax +49 (0) 7163 91133 - 29

www.schmauder-steuerberatung.de

Inhaltsverzeichnis

1. Auftragsannahme	2
1.1 Auftraggeber und Auftragsabgrenzung	2
1.2 Auftragsdurchführung	4
2. Grundlagen des Jahresabschlusses	6
2.1 Buchführung und Inventar, erteilte Auskünfte	6
2.2 Festlegungen über die Ausübung von Wahlrechten	7
2.3 Feststellungen zu den Grundlagen des Jahresabschlusses	8
3. Rechtliche und wirtschaftliche Grundlagen	9
3.1 Rechtliche Verhältnisse	9
3.2 Steuerliche Verhältnisse	10
4. Art und Umfang der Erstellungsarbeiten	11
5. Ausführungen zu den vorgelegten Belegen, Büchern und Bestandsnachweisen	12
6. Ergebnis der Arbeiten und Bescheinigung	12
7. Anlagen	13
Bilanz zum 31. Dezember 2023	14
Anlagenspiegel zum 31. Dezember 2023	15
Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01.2023 bis 31.12.2023	16
8. Anhang	17
9. Erläuterungen zu den Posten der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung	19
10. Bescheinigung	29
11. Allgemeine Auftragsbedingungen für Steuerberater	30

Dritte Coreo Immobilien VVG mbH, 60313 Frankfurt am Main

1. Auftragsannahme

1.1 Auftraggeber und Auftragsabgrenzung

Die Geschäftsführung der

**Dritte Coreo Immobilien VVG mbH,
Frankfurt am Main**

- nachfolgend auch kurz "Dritte Coreo" oder "Gesellschaft" genannt -

beauftragte uns, den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2023 aus den von uns geführten Büchern und den uns darüber hinaus vorgelegten Belegen und Bestandsnachweisen, die wir auftragsgemäß nicht geprüft haben, 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 haben wir in der Zeit vom 20. Februar 2024 bis zum 01. April 2024 in unseren Geschäftsräumen in Ebersbach durchgeführt.

Unser Auftrag zur Erstellung des Jahresabschlusses umfasste keine über die Auftragsart hinausgehenden Tätigkeiten und damit auch keine erweiterten Verantwortlichkeiten als Steuerberatungsgesellschaft.

Die Pflicht zur Aufstellung des Jahresabschlusses oblag der uns mit dessen Erstellung beauftragenden gesetzlichen Vertretung der Gesellschaft, die über die Ausübung aller mit der Aufstellung verbundener Gestaltungsmöglichkeiten und Rechtsakte zu entscheiden hatte.

Nach den in § 267a HGB angegebenen Größenklassen ist die Gesellschaft eine Kleinstkapitalgesellschaft.

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

Dritte Coreo Immobilien VVG mbH, 60313 Frankfurt am Main

Eine Hinterlegung des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2022 sowie der anderen notwendigen Unterlagen ist erfolgt.

Der uns 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 und Gewinn- und Verlustrechnung, zu erstellen.

Da die Anfertigung eines Erstellungsberichts vereinbart, jedoch konkrete Festlegungen zu Art und Umfang unserer Berichterstattung in den Auftragsvereinbarungen nicht ausdrücklich getroffen wurden, berichten wir 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 unserer Tätigkeit.

Unsere Auftragsvereinbarungen sehen vor, dass eine Bezugnahme auf die Erstellung durch uns nur in Verbindung mit dem vollständigen von uns erstellten Jahresabschluss erfolgen darf.

Bei der Auftragsannahme haben wir von unserem Auftraggeber ausbedungen, dass uns die für die Auftragsdurchführung benötigten Unterlagen und Aufklärungen vollständig gegeben werden.

Allgemeine Auftragsbedingungen

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

1.2 Auftragsdurchführung

Im Rahmen der Erstellung des Jahresabschlusses und bei unserer Berichterstattung hierüber haben wir die einschlägigen Normen unserer Berufsordnung und unsere Berufspflichten beachtet, darunter die Grundsätze der Unabhängigkeit, Gewissenhaftigkeit, Verschwiegenheit und Eigenverantwortlichkeit (§ 57 StBerG).

Wir haben in unserer 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 haben wir die Grundsätze der Wirtschaftlichkeit und Wesentlichkeit beachtet.

Die Erstellung des Jahresabschlusses erforderte von uns 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 hatten wir uns die für die vorliegende Auftragsart erforderlichen Kenntnisse über die Branche, den Rechtsrahmen und die Geschäftstätigkeit des Unternehmens unseres Auftraggebers anzueignen.

An erkannten unzulässigen Wertansätzen und Darstellungen im Jahresabschluss dürfen wir nicht mitwirken. Sofern entsprechende Wertansätze und Darstellungen verlangt oder erforderliche Korrekturen verweigert würden, hätten wir dies in geeigneter Weise in unserer Bescheinigung sowie in unserem Erstellungsbericht zu würdigen oder unseren Auftrag niederzulegen, falls Vermögensgegenstände oder Schulden unter Annahme der Fortführung der Unternehmenstätigkeit bewertet wären, obwohl dem tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten offensichtlich entgegenstünden.

Zweifel an der Ordnungsmäßigkeit der vorgelegten Unterlagen wären von uns zu klären. Falls sich diese bestätigten und die Mängel nicht beseitigt würden, brächten wir sich daraus ergebende Einwendungen, soweit sie wesentlich für den Jahresabschluss wären, in unserer Bescheinigung zum Ausdruck. Würden Aufklärungen oder die Vorlage von Unterlagen, die zur Klärung erforderlich sind, oder die Durchführung entsprechender Beurteilungen verweigert, hätten wir unseren Auftrag niederzulegen.

Dritte Coreo Immobilien VVG mbH, 60313 Frankfurt am Main

Bei schwerwiegenden, in ihren Auswirkungen nicht abgrenzbaren Mängeln in der Buchführung, den Inventuren oder anderen, nicht in den Auftrag eingeschlossenen Teilbereichen des Rechnungswesens, die unser Auftraggeber nicht beheben wollte oder könnte, darf eine Bescheinigung von uns nicht erteilt werden. Wir hätten unserem Auftraggeber in Fällen dieser Art die Mängel schriftlich mitzuteilen und zu entscheiden, ob eine Kündigung des Auftrags angezeigt wäre.

Im Rahmen des erteilten Auftrags haben wir 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 unseres Auftrags.

Vollständigkeitserklärung

Die Einholung der Vollständigkeitserklärung im Zusammenhang mit der Erstellung eines Jahresabschlusses erfolgte in der Weise, dass wir dem zuständigen Organ des Unternehmens als Grundlage seiner Erklärung den Entwurf des Jahresabschlusses, die Abschlussunterlagen und einen Entwurf dieses Erstellungsberichts vorgelegt haben.

2. Grundlagen des Jahresabschlusses

2.1 Buchführung und Inventar, erteilte Auskünfte

Für die Gesellschaft besteht nach § 238 HGB Buchführungspflicht.

Die Buchführung wurde auf unseren EDV-Systemen erstellt. Die dabei eingesetzte Software Kanzlei-Rechnungswesen der DATEV eG erfüllt nach einer Bescheinigung der Ernst & Young GmbH vom 28.02.2023 die Voraussetzungen für eine ordnungsmäßige Finanzbuchführung und Entwicklung des Jahresabschlusses.

Die Anlagenbuchführung wurde auf unseren EDV-Systemen erstellt. Die dabei eingesetzte Software Anlagenbuchführung der DATEV eG erfüllt im Zusammenhang mit einer Bescheinigung der Ernst & Young GmbH vom 28.02.2023 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.

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. Wir haben unseren Auftraggeber jedoch über die Ausübung materieller und formeller Gestaltungsmöglichkeiten (Ansatz-, Bewertungs- und Ausweiswahlrechte sowie Ermessensentscheidungen) in Kenntnis gesetzt, Entscheidungsvorgaben unseres Auftragsgebers hierzu eingeholt und diese im Rahmen der Erstellung exakt nach den Vorgaben des Kaufmanns bzw. der gesetzlichen Vertreter ausgeübt.

Entsprechendes galt für Entscheidungen über die Anwendung von Aufstellungs- und Offenlegungserleichterungen des Jahresabschlusses für Kleinstkapitalgesellschaften.

Wir haben unseren Auftraggeber darüber hinaus über gesetzliche Fristen zur Aufstellung, Feststellung und Offenlegung des Jahresabschlusses aufgeklärt.

2.3 Feststellungen zu den Grundlagen des Jahresabschlusses

Die Vorjahreswerte bzw. Saldovorträge wurden von uns auftragsgemäß vorgetragen.

Der Jahresabschluss wurde auf unseren EDV-Systemen erstellt. Die dabei eingesetzte Software Kanzlei-Rechnungswesen der DATEV eG in Nürnberg erfüllt nach einer Bescheinigung der Ernst & Young GmbH vom 28.02.2023 die Voraussetzungen für eine ordnungsmäßige Finanzbuchführung und Entwicklung des Jahresabschlusses.

Soweit sich im Rahmen unserer Jahresabschlusserstellung Buchungen ergaben, haben wir diese mit der Geschäftsführung unseres Auftraggebers abgestimmt. Die Abschlussbuchungen wurden bis zum Abschluss unserer Tätigkeit vorgenommen.

Die Gliederung des Jahresabschlusses entspricht den Vorschriften des HGB unter besonderer Beachtung der §§ 266, 275 und 267a 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.

Die einzelnen Posten der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung werden im Erläuterungsteil ausführlich dargestellt.

Dritte Coreo Immobilien VVG mbH, 60313 Frankfurt am Main

3. Rechtliche und wirtschaftliche Grundlagen

3.1 Rechtliche Verhältnisse

Firma:	Dritte Coreo Immobilien VVG mbH
Rechtsform:	GmbH
Sitz:	Frankfurt am Main
Anschrift:	Bleichstr.64 60313 Frankfurt am Main
Name laut Registergericht:	Dritte Coreo Immobilien VVG mbH
Registereintrag:	Handelsregister
Registergericht:	Frankfurt am Main
Register-Nr.:	HRB 108542
Geschäftsjahr:	1. Januar bis 31. Dezember
Gegenstand des Unternehmens:	Erwerb, Vermietung von Grundstücken und Verwaltung
Gezeichnetes Kapital:	€ 25.000,00
Gesellschafter/-in:	Coreo AG
Geschäftsführung, Vertretung:	Herr Dennis Gothan, Real Estate Transactionmanager, CEO, Frankfurt am Main (ab 01.03.2022 bis 05.03.2023) Herr Michael Tegeder, Kaufmann, Chief Financial Officer (CFO), Düsseldorf (ab 01.07.2022 bis 30.04.2023) Herr Jürgen Faè, Unternehmer, Chief Executive Officer (CEO), Wien (ab 20.03.2023)

Dritte Coreo Immobilien VVG mbH, 60313 Frankfurt am Main

3.2 Steuerliche Verhältnisse

Zuständiges Finanzamt: Frankfurt am Main (014)

Steuernummer: 014 230 82715

4. Art und Umfang der Erstellungsarbeiten

Art, Umfang und Ergebnis der während unserer Auftragsdurchführung im Einzelnen vorgenommenen Erstellungshandlungen haben wir, soweit sie nicht in diesem Erstellungsbericht dokumentiert sind, in unseren Arbeitspapieren festgehalten.

Gegenstand der Erstellung ohne Beurteilungen ist die Entwicklung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung sowie weiterer Abschlussbestandteile auf Grundlage der Buchführung und des Inventars sowie der Vorgaben zu den anzuwendenden Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden.

Unser 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 unseres 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, weisen wir unseren Auftraggeber auf offensichtliche Unrichtigkeiten in den vorgelegten Unterlagen hin, die uns als Sachverständige bei der Durchführung des Auftrags unmittelbar auffallen, unterbreiten Vorschläge zur Korrektur und achten 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 von uns geführten Büchern und den uns darüber hinaus vorgelegten Belegen und Bestandsnachweisen nicht erforderlich, weil keine Besonderheiten festgestellt wurden.

6. Ergebnis der Arbeiten und Bescheinigung

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

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

7. Anlagen

Anlagenverzeichnis

Anlage 1: Bilanz zum 31. Dezember 2023	14
Anlage 2: Anlagenspiegel zum 31. Dezember 2023	15
Anlage 3: Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2023	16

BILANZ zum 31. Dezember 2023

Dritte Coreo Immobilien VVG mbH, 60313 Frankfurt am Main

AKTIVA

PASSIVA

	EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR		EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
A. Anlagevermögen				A. Eigenkapital			
I. Sachanlagen	9.430.484,15		9.037.036,71	I. Gezeichnetes Kapital	25.000,00		25.000,00
II. Finanzanlagen	<u>100,00</u>	9.430.584,15	100,00	II. Verlustvortrag	153.132,11		253.334,53-
B. Umlaufvermögen				III. Jahresüberschuss nicht gedeckter Fehlbetrag	361.230,31		406.466,64-
I. Forderungen und sonstige Vermö- gensgegenstände	475.595,08		244.954,63		<u>0,00</u>		<u>128.132,11</u>
II. Kassenbestand, Bundesbankgut- haben, Guthaben bei Kreditinsti- tuten und Schecks	<u>116.475,81</u>	592.070,89	294.645,66	Summe Eigenkapital	233.098,20		0,00
C. Rechnungsabgrenzungsposten		34.440,66	24.707,73	B. Rückstellungen	44.458,19		34.208,29
- davon Disagio EUR 21.728,97 (EUR 22.973,73)				C. Verbindlichkeiten	9.774.133,87		9.685.793,72
D. Nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag		0,00	128.132,11	- davon gegenüber Gesellschaftern EUR 3.721.418,80 (EUR 3.584.587,50)			
				- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr EUR 4.180.123,87 (EUR 4.180.945,88)			
				- davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr EUR 5.594.010,00 (EUR 5.504.847,84)			
				D. Rechnungsabgrenzungsposten	5.405,44		9.574,83
					<u>10.057.095,70</u>		<u>9.729.576,84</u>
					<u><u>10.057.095,70</u></u>		<u><u>9.729.576,84</u></u>

ANLAGENSPIEGEL zum 31. Dezember 2023

Dritte Coreo Immobilien VVG mbH, 60313 Frankfurt am Main

	Buchwert 01.01.2023 EUR	Zugänge EUR	Abgänge EUR	Umbuchungen EUR	Abschreibungen Zuschreibungen- EUR	Buchwert 31.12.2023 EUR
A. Anlagevermögen						
I. Sachanlagen	9.037.036,71	590.989,65		0,00	197.542,21	9.430.484,15
II. Finanzanlagen	100,00					100,00
Summe Anlagevermögen	9.037.136,71	590.989,65		0,00	197.542,21	9.430.584,15

Dritte Coreo Immobilien VVG mbH, 60313 Frankfurt am Main

	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
1. Rohergebnis	891.704,47	68.364,14
2. Abschreibungen		
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	197.542,21	183.006,43
3. sonstige betriebliche Aufwendungen	20.839,57	20.941,84
4. Erträge aus anderen Wertpapieren und Aus- leihungen des Finanzanlagevermögens	2,21	3,00
5. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	298.694,22	292.788,57
6. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	13.400,37	21.903,06-
7. Ergebnis nach Steuern	361.230,31	406.466,64-
8. Jahresüberschuss	361.230,31	406.466,64-

8. Anhang

Allgemeine Angaben zum Jahresabschluss

Angaben zur Identifikation der Gesellschaft laut Registergericht

Firmenname laut Registergericht:	Dritte Coreo Immobilien VVG mbH
Firmensitz laut Registergericht:	Frankfurt am Main
Registereintrag:	Handelsregister
Registergericht:	Amtsgericht Frankfurt am Main
Register-Nr.:	HRB 108542

Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

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

Die planmäßigen Abschreibungen wurden nach der voraussichtlichen Nutzungsdauer der Vermögensgegenstände linear vorgenommen.

Forderungen und Wertpapiere wurden unter Berücksichtigung aller erkennbaren Risiken bewertet.

Die Steuerrückstellungen beinhalten die das Geschäftsjahr betreffenden, noch nicht veranlagten Steuern.

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**Angaben zu Ausleihungen, Forderungen und Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern/verbundenen Unternehmen (§ 42 Abs. 3 GmbHG / § 264c Abs. 1 HGB)**

Gegenüber den Gesellschaftern/verbundenen Unternehmen bestehen die nachfolgenden Rechte und Pflichten:

Sachverhalte	2023	2022
	TEUR	TEUR
Ausleihungen	0	0
Forderungen	0	0
Verbindlichkeiten	3.721	3.585

Angabe zu Restlaufzeitvermerken

Der Betrag der Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr beträgt 4.180 TEUR im (im Vorjahr: 4.181 TEUR)

Der Betrag der Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr beträgt TEUR 5.594 (im Vorjahr: TEUR 5.207).

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

Der Gesamtbetrag der bilanzierten Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit von mehr als 5 Jahren beträgt 4.240 TEUR (Vorjahr: 4.125 TEUR).

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten in Höhe von 5.917 TEUR sind durch Grundschulden vollständig abgesichert.

Sonstige Angaben**Durchschnittliche Zahl der während des Geschäftsjahrs beschäftigten Arbeitnehmer**

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

Unterschrift der Geschäftsführung

Frankfurt, 1. April 2024

Ort, Datum
Unterschrift

9. Erläuterungen zu den Posten der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung

A. Anlagevermögen

I. Sachanlagen

31.12.2022: EUR 9.430.484,15
EUR 9.037.036,71

	31.12.2023 <u>EUR</u>	31.12.2022 <u>EUR</u>
Grundstücke,grundst.Rechte und Bauten	1.060.708,03	1.060.708,03
Grundstück Delmenhorst, Elsfleher Straße	754.882,12	754.882,12
Geschäftsbauten (eigene Grundstücke)	2.111.506,00	2.189.469,00
Geschäftsbauten Delmenhorst	5.339.677,00	4.518.515,00
Außenanlagen (eigene Grst., Geschäftsb.)	163.711,00	176.551,00
Anzahlungen Delmenhorst Brandschutzmaßn.	<u>0,00</u>	<u>336.911,56</u>
	<u>9.430.484,15</u>	<u>9.037.036,71</u>

II. Finanzanlagen

31.12.2022: EUR 100,00
EUR 100,00

	31.12.2023 <u>EUR</u>	31.12.2022 <u>EUR</u>
Genossenschaftsanteile z.lfr.Verbleib	<u>100,00</u>	<u>100,00</u>
	<u>100,00</u>	<u>100,00</u>

B. Umlaufvermögen**I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände**

	<u>EUR</u>	<u>475.595,08</u>
31.12.2022:	EUR	244.954,63
	<u>31.12.2023</u>	<u>31.12.2022</u>
	EUR	EUR
Forderungen aus L+L	443.802,07	138.869,17
Forderungen gg. Coreo Solo UG & Co. KG	500,00	0,00
Vorst. in Folgeperiode /-jahr abziehbar	4.641,97	0,00
Körperschaftsteuerrückforderung	26.651,04	26.651,04
Umsatzsteuer laufendes Jahr	<u>0,00</u>	<u>79.434,42</u>
	<u>475.595,08</u>	<u>244.954,63</u>

II. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks

	<u>EUR</u>	<u>116.475,81</u>
31.12.2022:	EUR	294.645,66
	<u>31.12.2023</u>	<u>31.12.2022</u>
	EUR	EUR
Frankfurter Sparkasse #200641859	6.976,25	33.956,88
Volksbank Neckartal #29684707	43.869,38	27.246,06
Volksbank Neckartal #29684715	65.630,18	191.829,66
Volksbank Neckartal #29684723	<u>0,00</u>	<u>41.613,06</u>
	<u>116.475,81</u>	<u>294.645,66</u>

Dritte Coreo Immobilien VVG mbH, 60313 Frankfurt am Main

C. Rechnungsabgrenzungsposten

	EUR	34.440,66
31.12.2022:	EUR	24.707,73

- davon Disagio EUR 21.728,97
(EUR 22.973,73)

	31.12.2023 <u>EUR</u>	31.12.2022 <u>EUR</u>
Aktive Rechnungsabgrenzung	12.711,69	1.734,00
Damnum/Disagio	<u>21.728,97</u>	<u>22.973,73</u>
	<u>34.440,66</u>	<u>24.707,73</u>

D. Nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag

	EUR	0,00
31.12.2022:	EUR	128.132,11

	31.12.2023 <u>EUR</u>	31.12.2022 <u>EUR</u>
Nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag	<u>0,00</u>	<u>128.132,11</u>
	<u>0,00</u>	<u>128.132,11</u>

Summe Aktiva

	EUR	10.057.095,70
31.12.2022:	EUR	9.729.576,84

A. Eigenkapital**I. Gezeichnetes Kapital**

	EUR	25.000,00
31.12.2022:	EUR	25.000,00

31.12.2023	31.12.2022
<u>EUR</u>	<u>EUR</u>

Gezeichnetes Kapital	<u>25.000,00</u>	<u>25.000,00</u>
	<u>25.000,00</u>	<u>25.000,00</u>

II. Verlustvortrag

	EUR	153.132,11
31.12.2022:	EUR	-253.334,53

31.12.2023	31.12.2022
<u>EUR</u>	<u>EUR</u>

Gewinnvortrag vor Verwendung	0,00	-253.334,53
Verlustvortrag vor Verwendung	<u>153.132,11</u>	<u>0,00</u>
	<u>153.132,11</u>	<u>-253.334,53</u>

III. Jahresüberschuss

	EUR	361.230,31
31.12.2022:	EUR	-406.466,64

31.12.2023	31.12.2022
<u>EUR</u>	<u>EUR</u>

Jahresüberschuss	<u>361.230,31</u>	<u>-406.466,64</u>
	<u>361.230,31</u>	<u>-406.466,64</u>

Dritte Coreo Immobilien VVG mbH, 60313 Frankfurt am Main

nicht gedeckter Fehlbetrag	EUR	0,00
31.12.2022:	EUR	128.132,11
	<u>31.12.2023</u>	<u>31.12.2022</u>
	EUR	EUR
nicht gedeckter Fehlbetrag	<u>0,00</u>	<u>128.132,11</u>
	<u>0,00</u>	<u>128.132,11</u>
Summe Eigenkapital	EUR	233.098,20
31.12.2022:	EUR	0,00
B. Rückstellungen	EUR	44.458,19
31.12.2022:	EUR	34.208,29
	<u>31.12.2023</u>	<u>31.12.2022</u>
	EUR	EUR
Körperschaftsteuerrückstellung	9.817,61	0,00
Sonstige Rückstellungen	900,00	750,00
Rückstellungen für Abschluss u. Prüfung	12.400,00	11.500,00
Umsatzsteuer nicht fällig 19%	<u>21.340,58</u>	<u>21.958,29</u>
	<u>44.458,19</u>	<u>34.208,29</u>

Dritte Coreo Immobilien VVG mbH, 60313 Frankfurt am Main

C. Verbindlichkeiten

	EUR 9.774.133,87
31.12.2022:	EUR 9.685.793,72

- davon gegenüber Gesellschaftern
EUR 3.721.418,80 (EUR 3.584.587,50)
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem
Jahr EUR 4.180.123,87 (EUR 4.180.945,88)
- davon mit einer Restlaufzeit von mehr als
einem Jahr EUR 5.594.010,00
(EUR 5.504.847,84)

	31.12.2023 EUR	31.12.2022 EUR
Forderungen aus L+L	2.147,27	1.340,94
Volksbank Neckartal #29684723	12.890,09	0,00
Darlehen Voba Neckartal # 2029684726	107.986,20	106.537,97
Darlehen Voba Neckartal # 2029684769	98.025,70	105.003,11
Darlehen Voba Neckartal # 2029684750	103.231,78	101.604,45
Darlehen Voba Neckartal # 2029684742	5.553,03	5.445,88
Darlehen Voba Neckartal # 2029684700	6.971,55	6.858,90
Darlehen Voba Neckartal # 2029684726	446.809,82	440.821,79
Darlehen Voba Neckartal # 2029684769	414.272,67	443.760,31
Darlehen Voba Neckartal # 2029684750	429.728,06	422.953,89
Darlehen Voba Neckartal # 2029684742	23.326,45	22.876,34
Darlehen Voba Neckartal # 2029684700	29.050,06	28.580,59
Darlehen Voba Neckartal # 2029684726	1.011.231,52	1.125.205,75
Darlehen Voba Neckartal # 2029684769	1.494.744,86	1.142.861,80
Darlehen Voba Neckartal # 2029684750	1.585.888,31	1.695.894,26
Darlehen Voba Neckartal # 2029684742	64.270,19	70.273,33
Darlehen Voba Neckartal # 2029684700	83.385,58	90.826,60
Verbindlichkeiten aus Lieferungen+Leist.	80.369,28	263.141,13
Verbindl. aus L+L gg. Coreo AG b. 1J	0,00	6.426,00
Verbindl. aus L+L Coreo Solo UG & Co.KG	9.777,04	0,00
Sonstige Verbindlichkeiten	19.992,01	0,00
Sicherheitseinbehalt (1-5 J)	11.302,48	20.793,18
Verbindlichkeit.gg. Coreo AG b.1J	1.620.000,00	1.560.000,00
Verbindlichkeit.gg. Coreo AG b.1J	1.795.495,55	1.819.000,00
Verbindlichkeit.gg. Coreo AG b.1J	271.056,25	205.587,50
Verbindlichkeit.gg. Coreo AG b.1J	34.867,00	0,00
Umsatzsteuer laufendes Jahr	6.806,81	0,00
Umsatzsteuer Vorjahr	4.954,31	0,00
	<u>9.774.133,87</u>	<u>9.685.793,72</u>

Dritte Coreo Immobilien VVG mbH, 60313 Frankfurt am Main

D. Rechnungsabgrenzungsposten

	<u>EUR</u>	<u>5.405,44</u>
	EUR	9.574,83
	31.12.2023	31.12.2022
	<u>EUR</u>	<u>EUR</u>
Passive Rechnungsabgrenzung	<u>5.405,44</u>	<u>9.574,83</u>
	<u>5.405,44</u>	<u>9.574,83</u>
 Summe Passiva	 <u>EUR 10.057.095,70</u>	 <u>EUR 9.729.576,84</u>
	31.12.2022:	EUR

Dritte Coreo Immobilien VVG mbH, 60313 Frankfurt am Main

1. Rohergebnis

	<u>EUR</u>	<u>891.704,47</u>
	2022: EUR	68.364,14
	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	EUR	EUR
Miete Metro 19% USt	360.218,40	353.071,90
Nebenkosten Metro 19% USt	18.628,05	19.788,63
Sonst. Erträge CoreoSolo UG & Co. KG	500,00	500,00
Sonstige Erträge unregelmäßig	83.082,28	0,00
Erlöse Mieten 19% USt	733.924,59	805.474,00
Erlöse Nebenkosten 19% USt	0,00	1.628,64
Erlöse NK 19% USt	195.680,42	0,00
Erträge aus Abgang von UV-Gegenständen	0,00	3.610,00
Investitionszuschüsse	108.000,00	0,00
Flurstück 118/17 Verkauf an Stadt	0,00	-9.897,20
Kosten Immobilienverwaltung Coreo AG	-45.950,16	-106.350,16
Heizung	-220.571,95	-35.016,95
Gas, Strom, Wasser	-18.327,14	-10.419,14
Strom Delmenhorst	-57.213,75	-98.594,61
Reinigung	-37.506,54	-14.126,70
Instandhaltung betrieblicher Räume	-28.311,95	-5.647,86
Grundstücksaufwendungen, betrieblich	-18.560,75	-24.040,15
Sonst. Grundstücksaufwendungen neutral	0,00	-868,97
Versicherungen	-36.552,34	-30.888,14
Reparatur u. Instandhaltung von Bauten	-70.457,46	-685.518,12
Wartung Sprinkleranlage	-2.598,00	-15.519,10
Wartung Feuerlöscher	0,00	-2.023,56
Rechts- und Beratungskosten	-2.805,27	-7.493,78
Rechtsberatung Immobilien	0,00	-5.000,00
Mieten für Einrichtungen Coreo Solo UG &	-8.216,00	-2.216,00
Aufwand Abraum-/Abfallbeseitigung	-2.106,00	-1.959,81
Periodenfremde Aufwendungen	0,00	-976,82
Grundsteuer	<u>-59.151,96</u>	<u>-59.151,96</u>
	<u>891.704,47</u>	<u>68.364,14</u>

Dritte Coreo Immobilien VVG mbH, 60313 Frankfurt am Main

2. Abschreibungen**a) auf immaterielle Vermögensgegenstände
des Anlagevermögens und Sachanlagen**

	<u>EUR</u>	<u>197.542,21</u>
2022:	EUR	183.006,43

	<u>2023</u> EUR	<u>2022</u> EUR
Abschreibungen auf Gebäude	197.542,21	183.006,43
	<u>197.542,21</u>	<u>183.006,43</u>

3. sonstige betriebliche Aufwendungen

	<u>EUR</u>	<u>20.839,57</u>
2022:	EUR	20.941,84

	<u>2023</u> EUR	<u>2022</u> EUR
Sonstige betriebliche Aufwendungen	140,63	104,55
Beiträge	180,00	180,00
Abschluss- und Prüfungskosten	11.838,97	10.026,21
Abschluss- und Prüfungskosten Coreo AG	5.000,00	5.000,00
Buchführungskosten	1.944,00	3.260,00
Nebenkosten des Geldverkehrs	<u>1.735,97</u>	<u>2.371,08</u>
	<u>20.839,57</u>	<u>20.941,84</u>

**4. Erträge aus anderen Wertpapieren und
Ausleihungen des Finanzanlagevermögens**

	<u>EUR</u>	<u>2,21</u>
2022:	EUR	3,00

	<u>2023</u> EUR	<u>2022</u> EUR
Zins- und Dividendenerträge	<u>2,21</u>	<u>3,00</u>
	<u>2,21</u>	<u>3,00</u>

Dritte Coreo Immobilien VVG mbH, 60313 Frankfurt am Main

5. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	EUR	298.694,22
	2022: EUR	292.788,57
	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	EUR	EUR
Zinsaufwendungen Coreo AG	60.000,00	60.000,00
Zinsaufwendungen Coreo AG Delmenhorst	116.495,55	119.000,00
Zinsaufwendungen Coreo AG Renovierungsar	15.468,75	5.587,50
Zinsen auf Kontokorrentkonten	62,68	0,00
Abschr.Agio od.Disagio zur Finanzg d.AV	1.244,76	1.200,00
Zinsen für Gebäude im Betriebsvermögen	101.505,30	103.712,14
Bereitstellungszinsen Anlagevermögen	<u>3.917,18</u>	<u>3.288,93</u>
	<u>298.694,22</u>	<u>292.788,57</u>
6. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	EUR	13.400,37
	2022: EUR	-21.903,06
	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	EUR	EUR
Körperschaftsteuer	12.702,00	-1,00
Körperschaftsteuererstattung Vorjahre	0,00	-20.762,00
Solidaritätszuschl.-Erstattung Vorjahre	0,00	-1.141,00
Solidaritätszuschlag	698,37	0,44
Solidaritätszuschlag für Vorjahre	0,00	-0,29
Kapitalertragsteuer 25 % (KapG)	0,00	0,75
SolZ auf Kapitalertragsteuer 25 % (KapG)	<u>0,00</u>	<u>0,04</u>
	<u>13.400,37</u>	<u>-21.903,06</u>
7. Ergebnis nach Steuern	EUR	361.230,31
	2022: EUR	-406.466,64
8. Jahresüberschuss	EUR	361.230,31
	2022: EUR	-406.466,64

Dritte Coreo Immobilien VVG mbH, 60313 Frankfurt am Main

10. Bescheinigung

Bescheinigung der Steuerberatungsgesellschaft über die Erstellung

Wir haben auftragsgemäß den vorstehenden Jahresabschluss – bestehend aus Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung – der Firma Dritte Coreo Immobilien VVG mbH für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2023 bis 31. Dezember 2023 unter Beachtung der deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und der ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags erstellt.

Grundlage für die Erstellung waren die von uns geführten Bücher und die uns darüber hinaus vorgelegten Belege und Bestandsnachweise, die wir auftragsgemäß nicht geprüft haben, sowie die uns 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.

Wir haben unseren 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 auf Grundlage der Buchführung und des Inventars sowie der Vorgaben zu den anzuwendenden Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden.

Ebersbach, den 01. April 2024

Schmauder & Kollegen GbR
Steuerberatung



Elvine Schmauder
Steuerberaterin

Dritte Coreo Immobilien VVG mbH, 60313 Frankfurt am Main

11. Allgemeine Auftragsbedingungen für Steuerberater