

**JAHRESABSCHLUSS**

**der**

**Pebble Investment GmbH**

**zum**

**31. Dezember 2017**

INHALTSVERZEICHNIS

<b>A. Hauptbericht</b>	<b>2</b>
<b>1. Auftragsannahme</b>	<b>2</b>
1.1 Auftraggeber und Auftragsabgrenzung	2
1.2 Auftragsdurchführung	4
<b>2. Grundlagen des Jahresabschlusses</b>	<b>7</b>
2.1 Buchführung und Inventar, erteilte Auskünfte	7
2.2 Festlegungen über die Ausübung von Wahlrechten	7
2.3 Feststellungen zu den Grundlagen des Jahresabschlusses	8
<b>3. Rechtliche und wirtschaftliche Grundlagen</b>	<b>9</b>
3.1 Rechtliche Verhältnisse	9
3.2 Steuerliche Verhältnisse	10
3.3 Wirtschaftliche Verhältnisse	11
<b>4. Art und Umfang der Erstellungsarbeiten</b>	<b>12</b>
<b>5. Ausführungen zu den vorgelegten Belegen, Büchern und Bestandsnachweisen</b>	<b>13</b>
<b>6. Ergebnis der Arbeiten und Bescheinigung</b>	<b>14</b>
<b>7. Wiedergabe der Bescheinigung</b>	<b>15</b>
<b>B. Erläuterungsbericht</b>	<b>17</b>
<b>1. Bilanz</b>	<b>18</b>
Aktiva	18
Passiva	20
<b>2. Gewinn- und Verlustrechnung</b>	<b>23</b>
<b>C. Jahresabschluss</b>	
Bilanz zum 31. Dezember 2017	
Angaben unter der Bilanz (MicroBilG)	
Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar 2017 bis 31. Dezember 2017	

**1. Auftragsannahme**

**1.1 Auftraggeber und Auftragsabgrenzung**

Die Geschäftsführung der

**Pebble Investment GmbH,  
Berlin**

- nachfolgend auch kurz "Gesellschaft" genannt -

beauftragte uns, den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2017 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 22. Januar 2018 bis zum 31. Januar 2018 in unseren Geschäftsräumen in Berlin durchgeführt.

Unser 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 uns mit dessen Erstellung beauftragenden gesetzlichen Vertretung der Gesellschaft, die über die Ausübung aller mit der Aufstellung verbundener Gestaltungsmöglichkeiten und Rechtsakte zu entscheiden hatte.

Wir haben unseren 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 Ausweiswahlrechten) sowie Ermessensentscheidungen eingeholt.

Dies galt in gleicher Weise für die von unserem Auftraggeber zu treffenden Entscheidungen über die Anwendung von Aufstellungs- und Offenlegungserleichterungen des Jahresabschlusses für kleine und mittelgroße Gesellschaften.

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

Betrag in Euro	2017
Bilanzsumme	61.352.247,66
Umsatzerlöse	0,00
Anzahl der Arbeitnehmer	0

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

Der uns erteilte Auftrag zur Erstellung des Jahresabschlusses umfasste alle Tätigkeiten, die erforderlich waren, um auf der Grundlage der Buchführung sowie der eingeholten Auskünfte zu Ansatz-, Ausweis- und Bewertungsfragen und der Vorgaben zu den anzuwendenden Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden unter Vornahme der Abschlussbuchungen den Jahresabschluss, bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung und Anhang, 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 berufsüblicher 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.

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

#### Allgemeine Geschäftsbedingungen

Für die Durchführung des Auftrags und unsere Verantwortlichkeit ist, auch im Verhältnis zu Dritten, die vereinbarte Mandats- und Vergütungsvereinbarung 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).

Die Erstellung des Jahresabschlusses umfasst unabhängig von der Art unseres Auftrags die Tätigkeiten, die erforderlich sind, um auf Grundlage der Buchführung 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 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 uns 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.

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

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.

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.

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 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 Geschäftsführung hat uns die angeforderte berufsübliche Vollständigkeitserklärung bezüglich der Buchführung, Belege und Bestandsnachweise sowie der uns erteilten Auskünfte schriftlich erteilt, die wir zu den Akten genommen haben.

Von der Gesellschaft wurde uns in einer berufsüblichen Vollständigkeitserklärung versichert, dass in der Bilanz alle bilanzierungspflichtigen Vermögenswerte, Verbindlichkeiten und Wagnisse der Gesellschaft vollständig und richtig enthalten sind.

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 06.03.2017 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 06.03.2017 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 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.

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

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 06.03.2017 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 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**

<b>Firma:</b>	<b>Pebble Investment GmbH</b>
<b>Rechtsform:</b>	<b>GmbH</b>
<b>Sitz:</b>	<b>Berlin</b>
<b>Anschrift:</b>	<b>Kurfürstendamm 21 10719 Berlin</b>
<b>Registereintrag:</b>	<b>Handelsregister</b>
<b>Registergericht:</b>	<b>Berlin (Charlottenburg)</b>
<b>Register-Nr.:</b>	<b>168312</b>
<b>Gesellschaftsvertrag:</b>	<b>Gültig in der Fassung vom 13. Juli 2015</b>
<b>Geschäftsjahr:</b>	<b>1. Januar 2017 bis 31. Dezember 2017</b>
<b>Dauer der Gesellschaft:</b>	<b>auf unbestimmte Zeit</b>
<b>Gegenstand des Unternehmens:</b>	<b>Erwerb, Verwaltung, Bewirtschaftung von Immobilien</b>
<b>Gezeichnetes Kapital:</b>	<b>25.000,00 Euro</b>
<b>Gesellschafter/-in:</b>	<b>- Consus Real Estate AG, Berlin - Aggregate Deutschland S.A., Luxemburg (bis 02.11.2017)</b>
<b>Geschäftsführung, Vertretung:</b>	<b>- Hahn, Wolfgang (abberufen am 16.03.2017) - Konieczka, Jaroslaw (seit 16.03.2017) - Schmitz, Franz-Josef (seit 16.03.2017)</b>
<b>Prokura:</b>	<b>keine</b>

**3.2 Steuerliche Verhältnisse**

Zuständiges Finanzamt:	für Körperschaften I
Steuernummer:	27/042/01014
Steuererklärungen/-bescheide:	- Steuerbescheide liegen vor bis 2015 - Steuererklärungen 2016 sind eingereicht
Steuerliche Außen-/Sonderprüfungen:	bisher keine

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

Die Gesellschaft unterliegt der Kleinunternehmerregelung gemäß den § 19 des UStG. Umsatzerlöse sind im Rahmen der planmäßigen Geschäftstätigkeit nicht zu erwarten.

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

Im Rahmen der Abschlusserstellung wurde die Berechnung der Gewerbesteuer vorgenommen.

### **3.3 Wirtschaftliche Verhältnisse**

#### **3.3.1 Allgemeines**

Es handelt sich um eine kleine Gesellschaft im Sinne des § 267 HGB; aufgrund der alleinigen Beteiligungsverwaltung gilt sie nicht als Kleingesellschaft.

Weitere Besonderheiten in Bezug auf die wirtschaftlichen Verhältnisse bestehen nicht.

#### 4. Art und Umfang der Erstellungsarbeiten

Gegenstand der Erstellung ohne Beurteilungen ist die Entwicklung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung sowie die Erstellung des Anhangs 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. Wiedergabe der Bescheinigung**

Nach dem Ergebnis unserer Erstellung haben wir am 31.01.2018 dem als Anlage beigefügten Jahresabschluss der Pebble Investment GmbH, Berlin, zum 31. Dezember 2017 die folgende Bescheinigung erteilt, die von uns an dieser Stelle wiedergegeben wird:



**Bescheinigung des Steuerberaters über die Erstellung**

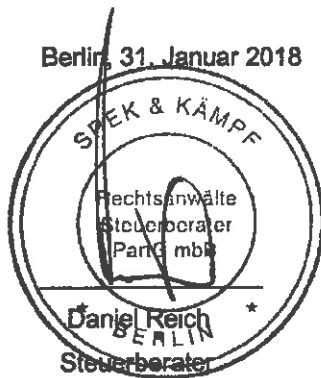
Wir haben auftragsgemäß den nachstehenden Jahresabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang – der Pebble Investment GmbH für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2017 bis 31. Dezember 2017 unter Beachtung der deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und der ergänzenden Bestimmungen 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 sowie des Anhangs auf Grundlage der Buchführung und des Inventars sowie der Vorgaben zu den anzuwendenden Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden.

Berlin, 31. Januar 2018



## **B. Erläuterungsbericht**

**1. Bilanz****Aktiva****A. Anlagevermögen****I. Finanzanlagen****1. Wertpapiere des Anlagevermögens**

(2016: Euro 61.192.622,88  
Euro 48.692.622,88)

FIBU		31.12.2016	31.12.2017
Kto.-Nr.	Kontobezeichnung	Euro	Euro
052501	Aktien CG Gruppe AG	<u>48.692.622,88</u>	<u>61.192.622,88</u>
		<u>48.692.622,88</u>	<u>61.192.622,88</u>

**B. Umlaufvermögen****I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände****1. sonstige Vermögensgegenstände**

(2016: Euro 144.545,58  
Euro 11.425.370,51)

FIBU		31.12.2016	31.12.2017
Kto.-Nr.	Kontobezeichnung	Euro	Euro
152500	Kautio Büro Regus Berlin	558,00	558,00
155013	Aggregate Deutschland S.A.	11.424.812,51	143.650,51
160000	Verbindl. aus Lieferungen u. Leistungen	<u>0,00</u>	<u>337,07</u>
		<u>11.425.370,51</u>	<u>144.545,58</u>

**II. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks**

(2016: Euro 15.079,20  
Euro 67.090,91)

FIBU Kto.-Nr.	Kontobezeichnung	31.12.2016 Euro	31.12.2017 Euro
120000	Berliner Sparkasse # 190439190	<u>67.090,91</u>	<u>15.079,20</u>
		<u>67.090,91</u>	<u>15.079,20</u>

Die ausgewiesenen Banksalden stimmen mit dem Kontoauszügen zum 31.12.2017 überein.

C. Rechnungsabgrenzungsposten		Euro	0,00
	(2016:	Euro	664,02)

FIBU Kto.-Nr.	Kontobezeichnung	31.12.2016 Euro	31.12.2017 Euro
098000	Aktive Rechnungsabgrenzung	<u>664,02</u>	<u>0,00</u>
		<u>664,02</u>	<u>0,00</u>

Der Ausweis beinhaltet Aufwendungen - Bearbeitungsgebühren - für die unter Passiva C.1. dargestellten Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten. Diese werden linear über die Laufzeit des Darlehens aufgelöst.

D. Nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag		Euro	2.994.791,80
	(2016:	Euro	0,00)

FIBU Kto.-Nr.	Kontobezeichnung	31.12.2016 Euro	31.12.2017 Euro
	Nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag	<u>0,00</u>	<u>2.994.791,80</u>
		<u>0,00</u>	<u>2.994.791,80</u>

Die Gesellschaft weist in der Bilanz zum 31. Dezember 2017 einen nicht durch Eigenkapital gedeckten Fehlbetrag in Höhe von EUR 0,00 aus. Aufgrund des weiteren geplanten Geschäftsverlaufes hat die Geschäftsleitung eine positive Fortführungsprognose erstellt.

Summe Aktiva		Euro	64.347.039,46
	(2016:	Euro	60.185.748,32)

**Passiva****A. Eigenkapital**

I. Gezeichnetes Kapital Euro 25.000,00  
(2016: Euro 25.000,00)

FIBU Kto.-Nr.	Kontobezeichnung	31.12.2016 Euro	31.12.2017 Euro
080000	Gezeichnetes Kapital	<u>25.000,00</u>	<u>25.000,00</u>
		<u>25.000,00</u>	<u>25.000,00</u>

Das gezeichnete Kapital entspricht dem im Handelsregister eingetragenen Stammkapital.  
 Es ist vollständig eingezahlt.

II. Gewinnvortrag Euro 363.951,54  
(2016: Euro -570.190,75)

FIBU Kto.-Nr.	Kontobezeichnung	31.12.2016 Euro	31.12.2017 Euro
086000	Gewinnvortrag vor Verwendung	0,00	363.951,54
086800	Verlustvortrag vor Verwendung	<u>-570.190,75</u>	<u>0,00</u>
		<u>-570.190,75</u>	<u>363.951,54</u>

III. Jahresfehlbetrag Euro -3.383.743,34  
(2016: Euro 934.142,29)

FIBU Kto.-Nr.	Kontobezeichnung	31.12.2016 Euro	31.12.2017 Euro
	Jahresfehlbetrag	<u>934.142,29</u>	<u>-3.383.743,34</u>
		<u>934.142,29</u>	<u>-3.383.743,34</u>

nicht gedeckter Fehlbetrag Euro 2.994.791,80  
(2016: Euro 0,00)

FIBU Kto.-Nr.	Kontobezeichnung	31.12.2016 Euro	31.12.2017 Euro
	nicht gedeckter Fehlbetrag	<u>0,00</u>	<u>2.994.791,80</u>
		<u>0,00</u>	<u>2.994.791,80</u>

Die Gesellschaft weist in der Bilanz zum 31. Dezember 2017 einen nicht durch Eigenkapital gedeckten Fehlbetrag in Höhe von EUR 0,00 aus. Aufgrund des weiteren geplanten Geschäftsverlaufes hat die Geschäftsleitung eine positive Fortführungsprognose erstellt.

buchmäßiges Eigenkapital		Euro	0,00
	(2016:	Euro	388.951,54)

## B. Rückstellungen

1. Steuerrückstellungen		Euro	332.904,00
	(2016:	Euro	464.731,52)

FIBU		31.12.2016	31.12.2017
Kto.-Nr.	Kontobezeichnung	Euro	Euro
095600	Gewerbesteuerrückstellung § 4 Abs. 5b	332.904,00	332.904,00
096300	Körperschaftsteuerrückstellung	<u>131.827,52</u>	<u>0,00</u>
		<u>464.731,52</u>	<u>332.904,00</u>

2. sonstige Rückstellungen		Euro	5.000,00
	(2016:	Euro	8.070,21)

FIBU		31.12.2016	31.12.2017
Kto.-Nr.	Kontobezeichnung	Euro	Euro
097700	Rückstellungen für Abschluss u. Prüfung	<u>8.070,21</u>	<u>5.000,00</u>
		<u>8.070,21</u>	<u>5.000,00</u>

## C. Verbindlichkeiten

1. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		Euro	0,00
	(2016:	Euro	76.730,72)

FIBU		31.12.2016	31.12.2017
Kto.-Nr.	Kontobezeichnung	Euro	Euro
160000	Verbindl. aus Lieferungen u. Leistungen	<u>76.730,72</u>	<u>0,00</u>
		<u>76.730,72</u>	<u>0,00</u>

2. sonstige Verbindlichkeiten		Euro	64.009.135,46
	(2016:	Euro	59.247.264,33)

FIBU Kto.-Nr.	Kontobezeichnung	31.12.2016 Euro	31.12.2017 Euro
170000	Sonstige Verbindlichkeiten	129,71	0,00
170500	Darlehen DB8 Opportunity Fund	14.892.366,40	7.308.506,28
170502	Darlehen Arkona Grundbeteiliggs. GmbH	32.554.068,75	34.149.379,18
170504	Darlehen Lavinia B.V.	11.800.699,47	0,00
170505	Darlehen CONSUS Real Estate AG	<u>0,00</u>	<u>22.551.250,00</u>
		<u>59.247.264,33</u>	<u>64.009.135,46</u>
	Summe Passiva		Euro 64.347.039,46 (2016: Euro 60.185.748,32)

**2. Gewinn- und Verlustrechnung**

1. sonstige betriebliche Erträge		Euro	76.527,12
	(2016:	Euro	4.078.103,49)

<u>Kontobezeichnung</u>	<u>Euro</u>
Periodenfremde Erträge	0,00
Erträge aus der Währungsumrechnung	0,00
Sonstige Erträge stfrei § 4 Nr. 8 ff.	<u>76.527,12</u>
	<u>76.527,12</u>

**2. Materialaufwand**

a) Aufwendungen für bezogene Leistungen		Euro	0,00
	(2016:	Euro	263.000,00)

<u>Kontobezeichnung</u>	<u>Euro</u>
Finanzierungsvermittlung	<u>0,00</u>
	<u>0,00</u>

3. sonstige betriebliche Aufwendungen		Euro	13.935,14
	(2016:	Euro	103.808,02)

<u>Kontobezeichnung</u>	<u>Euro</u>
Periodenfremde Aufwendungen	160,00
Abgänge Finanzanlagen RBW z.T.stf., BV	0,00
Miete, unbewegliche Wirtschaftsgüter	3.991,26
Beiträge	59,27
Abzugsf. Verspätungszuschlag/Zwangsgeld	10,00
Bewirtungskosten	0,00
Nicht abzugsfähige Bewirtungskosten	0,00
Reisekosten AN Übernachtungsaufwand	803,00
Reisekosten Unternehmer	0,00
Reisekosten Unternehmer, Fahrtkosten	0,00
Porto	9,78
Bürobedarf	0,00
Übertrag	5.033,31



Kontobezeichnung	Euro
Übertrag	5.033,31
Rechts- und Beratungskosten	800,18
Buchführungskosten	0,00
Abschluss- und Prüfungskosten	7.682,15
Nebenkosten des Geldverkehrs	419,50
Erlöse Verkäufe Finanzanl. z.T.stfr,BV	<u>0,00</u>
	<b><u>13.935,14</u></b>

4. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	Euro 380.469,33
(2016:)	Euro 2.625.267,48)

Kontobezeichnung	Euro
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	<u>380.469,33</u>
	<b><u>380.469,33</u></b>

5. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	Euro 3.958.632,17
(2016:)	Euro 4.937.689,14)

Kontobezeichnung	Euro
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	3.958.632,17
Zinsen auf Kontokorrentkonten	<u>0,00</u>
	<b><u>3.958.632,17</u></b>

6. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	Euro -131.827,52
(2016:)	Euro 464.731,52)

Kontobezeichnung	Euro
Körperschaftsteuer	0,00
Körperschaftsteuererstattung Vorjahre	124.955,00-
Solidaritätszuschlag	0,00
Solidaritätszuschl.-Erstattung Vorjahre	6.872,52-
Gewerbsteuer	<u>0,00</u>
	<b><u>131.827,52-</u></b>

7. Ergebnis nach Steuern	Euro	-3.383.743,34
(2016:	Euro	934.142,29)
8. Jahresfehlbetrag	Euro	3.383.743,34
(2016:	Euro	-934.142,29)

<u>Kontobezeichnung</u>	<u>Euro</u>
Jahresfehlbetrag	<u>3.383.743,34</u>
	<u>3.383.743,34</u>

**C. Jahresabschluss**

---

**BILANZ** vom 01.01.2017 bis 31.12.2017

---

**AKTIVA**

	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro
<b>A. Anlagevermögen</b>		
I. Finanzanlagen		
1. Wertpapiere des Anlagevermögens	61.192.622,88	48.692.622,88
<b>B. Umlaufvermögen</b>		
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. sonstige Vermögensgegenstände	144.545,58	11.425.370,51
II. Kassenbestand, Bundesbank- guthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks	15.079,20	67.090,91
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>	0,00	664,02
<b>D. Nicht durch Eigenkapital    gedeckter Fehlbetrag</b>	2.994.791,80	0,00
	<hr/>	<hr/>
	<b>64.347.039,46</b>	<b>60.185.748,32</b>
	<hr/>	<hr/>

---

**BILANZ vom 01.01.2017 bis 31.12.2017**


---

**PASSIVA**

	Euro	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro
<b>A. Eigenkapital</b>			
I. Gezeichnetes Kapital		25.000,00	25.000,00
II. Gewinnvortrag		363.951,54	570.190,75-
III. Jahresfehlbetrag		3.383.743,34-	934.142,29
nicht gedeckter Fehlbetrag		2.994.791,80	0,00
		<hr/>	<hr/>
buchmäßiges Eigenkapital		0,00	388.951,54
<b>B. Rückstellungen</b>			
1. Steuerrückstellungen	332.904,00		464.731,52
2. sonstige Rückstellungen	<u>5.000,00</u>		<u>6.070,21</u>
		337.904,00	472.801,73
<b>C. Verbindlichkeiten</b>			
1. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	0,00		76.730,72
2. sonstige Verbindlichkeiten	<u>64.009.135,46</u>		<u>59.247.264,33</u>
		64.009.135,46	59.323.995,05
		<hr/>	<hr/>
		64.347.039,46	60.185.748,32
		<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

---

**BILANZ zum 31. Dezember 2017**

---

**Angaben unter der Bilanz**

**Angaben zur Identifikation der Gesellschaft laut Registergericht**

Firmenname laut Registergericht: Pebble Investment GmbH  
Firmensitz laut Registergericht: Berlin  
Registereintrag: Handelsregister  
Registergericht: Berlin (Charlottenburg)  
Register-Nr.: 168312

**Angaben zu § 268 Abs. 5 HGB**

Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr bestehen in Höhe von EUR 337.904,00.

Rückstellungen mit einer Restlaufzeit zwischen 1 und 5 Jahren bestehen nicht.

Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als 5 bestehen nicht.

Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr bestehen in Höhe von EUR 64.014.135,46.

Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit zwischen 1 und 5 Jahren bestehen nicht.

Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit von mehr als 5 Jahren bestehen nicht.

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

Gegenüber den Gesellschaftern bestehen die nachfolgenden Rechte und Pflichten:


<b>Sachverhalte</b>	<b>Betrag</b>
	<b>Euro</b>
Ausleihungen	0,00
Forderungen	143.650,51
Verbindlichkeiten	0,00

**GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG vom 01.01.2017 bis 31.12.2017**

	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro
1. sonstige betriebliche Erträge	76.527,12	4.078.103,49
- davon Erträge aus der Währungsumrechnung Euro 0,00 (Euro 1.902.103,49)		
2. Materialaufwand		
a) Aufwendungen für bezogene Leistungen	0,00	263.000,00
3. sonstige betriebliche Aufwendungen	13.935,14	103.808,02
4. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	380.469,33	2.625.267,48
5. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	3.958.632,17	4.937.689,14
6. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	<u>131.827,52-</u>	<u>464.731,52</u>
7. Ergebnis nach Steuern	<u>3.383.743,34-</u>	<u>934.142,29</u>
8. Jahresfehlbetrag	<u>3.383.743,34</u>	<u>934.142,29-</u>

Berlin, den 31. Januar 2018

  
\_\_\_\_\_  
**Jarosław Konieczka**  
Geschäftsführer

  
\_\_\_\_\_  
**Franz-Josef Schmitz**  
Geschäftsführer

### Vollständigkeitserklärung

Die Partnerschaftsgesellschaft Spek & Kämpf Rechtsanwälte - Steuerberater PartG mbB wurde von uns als Geschäftsführer, mit der Erstellung des Jahresabschlusses zum 31.12.2017, der Ermittlung der Einkünfte aus Gewerbebetrieb für das Jahr 2017 sowie mit der Erstellung der erforderlichen Steuererklärungen 2017 für die Pebble Investment GmbH beauftragt.

### Unterlagen

Wir erklären, dass in den der Partnerschaftsgesellschaft Spek & Kämpf vorgelegten Geschäftsbüchern und Unterlagen nach meiner Überzeugung alle Geschäftsvorfälle erfasst sind, die für das genannte Geschäftsjahr relevant sind. Die das Geschäftsjahr betreffenden Geschäftsbücher und Unterlagen standen vollständig zur Verfügung.

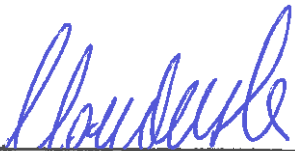
### Auskünfte und Nachweise

Für die Vollständigkeit und Richtigkeit der erbrachten Nachweise und der ergänzend erteilten Auskünfte übernehmen wir die Gewähr.

### Bilanz

In der Bilanz für das Geschäftsjahr sind nach meiner Überzeugung alle Vermögenswerte, Forderungen, Verbindlichkeiten und Wagnisse vollständig und richtig erfasst. Weitere wirtschaftlich relevante Vorgänge sind uns nicht bekannt.

Berlin, den 31. Januar 2018



Jaroslaw Konieczka  
Geschäftsführer



Franz-Josef Schmitz  
Geschäftsführer