

> **LAGEBERICHT**
FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR
2018

DETAILINDEX >

- 03** / Gegenstand der Sprinkenhof GmbH
- 08** / Marktumfeld
- 10** / Geschäftsverlauf und Lage der Gesellschaft
- 12** / Chancen- und Risikobericht
- 14** / Prognosebericht

**GEGENSTAND DER >
SPRINKENHOF GMBH**

EINFÜHRUNG

Sprinkenhof ist die gewerbliche Immobiliengesellschaft der Freien und Hansestadt Hamburg (FHH) und sichert als Asset-Manager die werthaltige Entwicklung der eigenen und übertragenen Immobilien. Als Projektmanager agiert Sprinkenhof bei Neubau- und Sanierungsvorhaben als Generalübernehmer, Investor oder Baubetreuer für städtische Vorhaben.

Zu den wesentlichen Aufgaben der Gesellschaft zählen die Bewirtschaftung und Verwaltung von Immobilien mit überwiegend gewerblicher Nutzung sowie die Projektentwicklung und Realisierung von Neubau- und Sanierungsvorhaben. Das Projektmanagement der Gesellschaft umfasst die Konzeptionierung, die Projektentwicklung und die Projektrealisierung für Neu- und Erweiterungsbauten sowie für Sanierungsvorhaben. Im Immobilienmanagement wird neben eigenen Grundstücken und Objekten ein Großteil des Bestandes stadteigener, überwiegend gewerblich genutzter, bebauter Grundstücke bewirtschaftet. Im Rahmen der Anmietung für die FHH ist Sprinkenhof mit dem Immobilien-Service-Zentrum der zentrale Ansprechpartner für Behörden und weitere Verwaltungseinrichtungen zur Akquirierung und Anmietung von Büro- und Gewerbeflächen für städtische Nutzungen.

Die wesentlichen finanziellen Leistungsindikatoren der Gesellschaft sind Erlöse aus der Vermietung eigener und aus der Verwaltung übertragener Immobilien sowie Erlöse aus der Bautätigkeit. Wesentlichen Einfluss auf das Jahresergebnis vor Ergebnisabführung haben im Bereich der Vermietung Parkhäuser.

Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren werden insbesondere in der Leerstandsquote, der Einhaltung der bei den jeweiligen Bauvorhaben vorgegebenen Fristen sowie der effizienten und wirtschaftlichen Anmietung für städtische Bedarfe gesehen. Die Sicherstellung der Kundenzufriedenheit ist darüber hinaus ein wichtiges Ziel aller Geschäftsbereiche. Die strategischen Ziele Geschäftsergebnis, Werterhalt der Immobilien, Nutzerzufriedenheit und günstige Mieten bilden dabei den Rahmen für das Management der Immobilien.

Das Unternehmen entwickelte sich in den letzten Jahren vom reinen Grundstücksbewirtschaftler und Baubetreuer zum Asset- und Projektmanager. Sprinkenhof steht der FHH dabei als Partner und Berater in Immobilienfragen zur Verfügung. Der Aufbau der Organisation ist im Wesentlichen durch die beiden operativen Geschäftsbereiche Asset- und Projektmanagement geprägt, die im Folgenden dargestellt werden.

ASSET- MANAGEMENT >

> Mietverträge



Der Geschäftsbereich Asset-Management hat die Aufgabe des strategischen und operativen Immobilienmanagements. Das aktive laufende Objektmanagement wird dabei von dem **kaufmännischen Immobilienmanagement** mit den Aufgaben des Property-Managements sowie des kaufmännischen Facility-Managements und dem **technischen Immobilienmanagement** mit den Aufgaben des technischen Facility-Managements sowie des infrastrukturellen Facility-Managements durchgeführt.

Die Schnittstellen zwischen den Abteilungen im Rahmen eines ganzheitlichen Asset-Managements sind vielfältig. Die strategische Aufgabe und wirtschaftliche Verantwortung auf der Ebene jeder einzelnen Immobilie obliegen dem kaufmännischen Immobilienmanagement. Die Aufgaben erfolgen unterschiedlich nach Objekt und Vertrag in der Funktion eines Eigentümers bzw. Vermieters, Verwalters oder geschäftsbesorgend.

Für die Betreuung des Anmietportfolios der FHH ist das **Immobilien-Service-Zentrum** mit den Aufgaben des Anmiet- und Vertragsmanagements zentraler Ansprechpartner für die FHH. Es erfolgen pro Kunde bzw. Vertrag die Ermittlung des Kundenbedarfs und die Begleitung des Nutzers in allen vertraglichen Angelegenheiten. Durch Marktnähe und die Spezialisierung auf behörden-seitige Bedarfe wird sichergestellt, dass das Anmietportfolio strategisch und wirtschaftlich abgebildet wird.

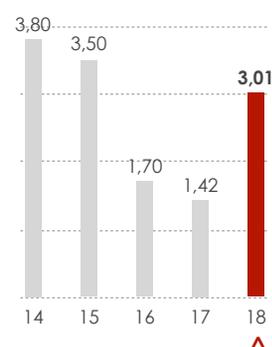
KAUFMÄNNISCHES IMMOBILIEN-MANAGEMENT >

Das kaufmännische Immobilienmanagement (KIM) verantwortet die wertorientierte und marktgerechte Vermietung, Verwaltung sowie Optimierung und Weiterentwicklung der Bestandsimmobilien. In der laufenden Bewirtschaftung wird neben eigenen Grundstücken und Objekten ein Großteil des Bestandes stadteigener, überwiegend gewerblich genutzter, bebauter Grundstücke vermietet und verwaltet. Das Portfolio umfasst Büro-, Laden-, Werkstatt-, Hallen- und Lagerflächen, Parkhäuser und Stellplätze, Gewerbehöfe sowie diverse Spezialimmobilien, wie z. B. Theater, Schauspielhäuser und Museen oder Polizei- und Feuerwehrräumen. Neu errichtete Gebäude, wie die Opernwerkstätten und -fundis, Wissenschaftsgebäude und sonstige Universitätsgebäude werden ebenfalls bewirtschaftet.

Die städtischen Objekte wurden überwiegend im Rahmen eines Generalmietvertrags (GMV) durch Sprinkenhof als Mieter in der Rolle eines gewerblichen Zwischenmieters bewirtschaftet. Diese Vertragsbeziehung wurde im Wesentlichen zum 1. Januar 2018 in einen Verwaltervertrag umgewandelt. Darüber hinaus werden diverse Objekte über Geschäftsbesorgungsverträge für die FHH betreut, u. a. für Fachbehörden oder Bezirksämter.

> Leerstandsquote

in % 2014–2018



Die Nachfrage nach Gewerbeflächen ist je nach Lage und Ausstattung unterschiedlich, aber grundsätzlich gut. Die Mieten orientieren sich am Markt oder am Kapitaldienst, insbesondere bei öffentlich genutzten Objekten, bei denen bspw. „Mieter-Vermieter-Modelle“ (MVM) zur Anwendung kommen. Einige Objekte mit strukturellen Nachteilen, die teilweise längere Zeit leer standen, konnten aufgrund des positiven Marktumfeldes sowie aufgrund einer intensiven Marktbearbeitung vermietet oder im Rahmen der Projektentwicklung in der Nutzung verändert werden. Zu nennen ist der Theater-Campus am Wiesendamm.

Die Gesellschaft bewirtschaftete zum 31. Dezember 2018 insgesamt 255 Wirtschaftseinheiten (Vorjahr: 452) mit zusammen 593 Mietverträgen (Vorjahr: 1.112) sowie 3.997 (Vorjahr: 4.398) Kfz-Stellplätzen in den Parkhäusern und Tiefgaragen. Der Rückgang der bewirtschafteten Wirtschaftseinheiten im Vergleich zum Vorjahr ist insbesondere auf die geänderten vertraglichen Vereinbarungen (Übergang auf einen Verwaltervertrag) zurückzuführen.

Die Leerstandsquote betrug bereinigt (ohne den planungsbetroffenen Leerstand) 3,01 % (Vorjahr: 1,42 %). Dies weist damit auf eine gute Vermietungssituation hin.

TECHNISCHES > IMMOBILIENMANAGEMENT

Das technische Immobilienmanagement (TIM) verantwortet die wertorientierte Instandhaltung des Portfolios mit dem Ziel des Werterhalts und der Verbesserung oder Herstellung der Vermietbarkeit. Das Portfolio besteht überwiegend aus städtischen Büro- und Gewerbeimmobilien und beläuft sich auf eine Fläche von derzeit rund 1,41 Mio. m². Diese Gesamtfläche wird ausgehend von den unterschiedlichen Rahmenbedingungen in verschiedene Portfolios unterteilt (für die FHH verwaltete Immobilien, eigene Immobilien, Mieter-Vermieter-Modelle, Gewerbehöfe, Polizei, Feuerwehr, Museen, gesonderte Immobiliengesellschaften). Insgesamt sind im Rahmen der Instandhaltung rund € 22,5 Mio. (€ 16/m²) investiert worden.

Wesentliche Aufgaben sind die Instandhaltung, Wartung, Inspektion sowie Instandsetzung. In der laufenden Instandhaltung werden wiederkehrende und gleichwertige Leistungen an externe Dienstleister übergeben. Das TIM ist weiterhin auf ein nachhaltiges Facility-Management (FM) ausgerichtet. Dies wird besonders vor dem Hintergrund der vertieften Bearbeitung von MV-Modellen deutlich, bei denen das TIM die langfristige (30 Jahre) wirtschaftliche Verantwortung für die Werthaltigkeit und Funktionsfähigkeit neu errichteter oder sanierter Gebäude übernimmt.

Bei Bestandsimmobilien wurde im Zusammenhang mit Neuvermietungen der Standard der Mieteinheiten den Markterfordernissen angepasst. Insgesamt wurden 2018 für Instandhaltungsmaßnahmen € 15,2 Mio. (Vorjahr: € 12,4 Mio.) als Aufwand erfasst.



IMMOBILIEN- > SERVICE-ZENTRUM

Das Immobilien-Service-Zentrum (ISZ) ist der zentrale Ansprechpartner zur Akquirierung und Anmietung von Büroflächen und weiteren Nutzungen für die FHH. Von der Anmietung und der Vertragsverhandlung sowie -gestaltung über das Management von Dienstleistungen und technischer Mieterberatung und das Energiemanagement bis hin zum Mietvertrags- und Flächenmanagement bietet das ISZ eine fundierte Beratung und Betreuung.

Durch die im ISZ geschaffene ganzheitliche Flächen-, Kosten- und Vertragsdatentransparenz bietet das ISZ der FHH die Möglichkeit, Flächenbedarfe nachvollziehbar zu steuern und zu optimieren. Damit trägt das ISZ maßgeblich zur kostenoptimalen Gestaltung des gesamten Anmietportfolios der Freien und Hansestadt Hamburg bei. Dieses beinhaltet derzeit eine Gesamtmietfläche von rund 1,81 Mio. m², wobei sich die Anmietflächen in drei Hauptbereiche unterteilen: die Anmietungen bei der FHH/Sprinkenhof, Mietobjekte aus dem sogenannten „Primo-Cluster“ und die Anmietungen am Drittmietmarkt. Durch die vorhandene Marktnähe und die Spezialisierung auf behördenseitige Bedarfe erarbeitet das ISZ nutzerspezifische Lösungen für die anzumietenden Flächen. Das ISZ berichtet über rund 900 Mietverträge mit einem Nettokaltmietvolumen von rund € 197 Mio. p. a.

Als Mietervertreter agiert das ISZ für sämtliche Ämter, Behörden, Bezirksämter und Landesbetriebe der FHH mit fachlicher Expertise zum volatilen Immobilienmarkt auf Augenhöhe gegenüber den Vermietern. Das ISZ steht den Behörden ebenso als neutraler Berater bei der Nutzerbedarfsanalyse sowie bei der Bewertung und Beurteilung von Miet- und Sanierungsangeboten im Vergleich zum Drittmietmarkt zur Verfügung.

Das Anmiet- und Vertragsmanagement bildet den Kern des ISZ und koordiniert den Kundenbedarf. Beginnend mit dem Mietgesuch und den sich anschließenden Vertragsverhandlungen, der Abnahme und dem Einzug in die Mietung über die Prüfung der Betriebskosten bis hin zur Begleitung bei der Abmietung betreut das Anmiet- und Vertragsmanagement die Nutzer der FHH in allen vertraglichen Angelegenheiten.

Das ISZ-Flächenmanagement bedient neben dem zentralen Flächenmanagement für Sprinkenhof mit einer Einheit von technischen Zeichnern, Ingenieuren und Architekten auch die Beratung der Kunden des ISZ. Hierbei handelt es sich z. B. um Analysen und Beratungen zu Flächenoptimierungen, die Umsetzung kommunikativer Büroorganisationsformen, die Analyse von Bestandsflächen mit Handlungsempfehlungen zur Optimierung, die Erstellung von Raumbüchern oder das Erstellen von Belegungs- und/oder Umzugsplanungen.

Die im ISZ angesiedelte CAFM-Leitstelle der FHH (CAFM = Computer Aided Facility Management) steht als zentrales Kompetenzzentrum für die CAFM-Einführung und das Flächenmanagement allen Bedarfsträgern der FHH zur

> Mietvolumen des ISZ

in Mio. €



Verfügung. Sie übernimmt die Koordination und Einführung von CAFM-Projekten sowie die führende Rolle bei der Entwicklung fachlicher Standards, der Weiterentwicklung der Software sowie der Sicherstellung des Produktivbetriebes und betreut somit zentral die Stadtflanz und den Betrieb des CAFM-Systems. Den Nutzern der Büroflächen werden im Rahmen des Flächen- und Gebäudekostencontrollings detaillierte Informationen über Flächen-verbräuche und Kostenstrukturen zur Verfügung gestellt, um eine effiziente und wirtschaftliche Flächenbewirtschaftung zu ermöglichen.

PROJEKTMANAGEMENT > Im Geschäftsfeld Projektmanagement werden für komplexe Bauvorhaben (in der Regel mit Gesamtbaukosten größer € 2 Mio.) vielfältige Projektentwicklungs-, Planungs- und Bauaufgaben über ein professionelles und ganzheitliches Projektmanagement bereitgestellt, um die vielfältigen Bauaufgaben der FHH, auch von Großprojekten, im Zeit- und Kostenrahmen umzusetzen. Neubau- und Sanierungsvorhaben für die FHH werden von Sprinkenhof als Baubetreuer, Investor oder Totalübernehmer (Realisierungsträger) für städtische Bauherren realisiert.

PROJEKTENTWICKLUNG > Die Projektentwicklung widmet sich der Bearbeitung von Wertschöpfungspotenzialen im Bereich komplexer Neu- und Umbauvorhaben für Immobilien am Standort Hamburg.

Kernaufgaben der Projektentwicklung sind im Wesentlichen zwei Bearbeitungsschwerpunkte. Zum einen werden die eigenen Grundstücke und Immobilien systematisch auf Entwicklungspotenziale hin untersucht und diese umgesetzt. Zum anderen führt und berät die Projektentwicklung städtische Bauherren oder Bedarfsträger in der Vorphase eines Projektes. Mit der Initiierung und Begleitung hochbaulicher und städtebaulicher Wettbewerbe, Entwicklungsstudien sowie der Erarbeitung von Machbarkeitsstudien trägt die Projektentwicklung zu der Konzeption von Bauvorhaben bei. Zuletzt erbringt die Projektentwicklung als kompetenter Partner der FHH Beratungsdienstleistungen, z. B. bei der Begleitung von Projektkonzeptionen und Nutzerbedarfsanalysen in Zusammenarbeit mit dem ISZ.

PROJEKTREALISIERUNG > Die Projektrealisierung verantwortet die Planung und Umsetzung von Bauprojekten bis zur baulichen Fertigstellung. Masterplan-Entwicklungen und Grundstücksanalysen (Prüfung der Bebaubarkeit) sowie Vorstudien im Vorwege sind Bestandteil der Angebotsvielfalt und werden in enger Abstimmung mit der Projektentwicklung durchgeführt.

Je nach Realisierungsmodell wird die Projektverantwortung mit Start der Leistungsphase 1 von der Abteilung Projektentwicklung übernommen, oder die Projektrealisierung wird von der FHH mit Leistungen im Zuge der Planung und Umsetzung von Bauprojekten beauftragt. Sprinkenhof übernimmt im jeweils vertraglich vereinbarten Rahmen vollständig oder in Teilbereichen die Aufgaben des Projektmanagements (Baumanagement, Projektsteuerung und Projektleitung). Auch Planungsleistungen (z. B. Generalplanung,



Architektur-, TGA- und Tragwerksplanung) werden – anteilig oder umfassend – für die Auftraggeber durch Sprinkenhof erbracht.

Wird innerhalb der gesellschaftsrechtlichen Ausgestaltung im MVM die Gesellschaft durch eine vermögensverwaltende Objekt-KG mit der Realisierung oder Sanierung eines Objektes beauftragt, wird das Geschäftsfeld Projektmanagement mit den entsprechenden Aufgaben für die Planung und Umsetzung des jeweiligen Projektes betraut.

MARKTUMFELD > GESAMTWIRTSCHAFTLICHE LAGE

Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) war im Jahr 2018 nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes um 1,5 % höher als im Vorjahr. Die deutsche Wirtschaft ist 2018 das neunte Jahr in Folge gewachsen, das Wachstum hat aber an Schwung verloren. In den beiden vorangegangenen Jahren war das preisbereinigte BIP jeweils um 2,2 % gestiegen.

Auf der Entstehungsseite des BIP konnten nahezu alle Wirtschaftsbereiche positiv zur wirtschaftlichen Entwicklung im Jahr 2018 beitragen. Überdurchschnittlich stark war der Zuwachs im Bereich Information und Kommunikation mit +3,7 % und im Baugewerbe mit +3,6 %.

Positive Wachstumsimpulse kamen 2018 vor allem aus dem Inland: Sowohl die privaten Konsumausgaben (+1,0 %) als auch die staatlichen Konsumausgaben (+1,1 %) waren höher als im Vorjahr. Die Zuwächse fielen jedoch deutlich niedriger aus als in den letzten drei Jahren. Die preisbereinigten Bruttoinvestitionen legten insgesamt im Vorjahresvergleich um 4,8 % zu. Die Bauinvestitionen stiegen um 3,0 %; vor allem in den öffentlichen Tiefbau wurde deutlich mehr investiert als ein Jahr zuvor.

Die Wirtschaftsleistung in Deutschland wurde im Jahresdurchschnitt 2018 von 44,8 Mio. Erwerbstätigen erbracht. Dies waren rund 562.000 Personen mehr als ein Jahr zuvor.

Der Staat erzielte im Jahr 2018 einen Rekordüberschuss in Höhe von € 59,2 Mrd. (2017: € 34,0 Mrd.).

(Quelle: Statistisches Bundesamt)

ENTWICKLUNG DES HAMBURGER IMMOBILIENMARKTES >

Das Rekordergebnis des Vorjahres von 640.000 m² konnte 2018 nicht wiederholt werden. Im Gesamtjahr 2018 wurde rund 8 % weniger Fläche vermietet und eigengenutzt als im Vorjahreszeitraum. Dabei ist dieser Rückgang vor allem eine Folge der Angebotsverknappung. Die Umsatzfähigkeit am Hamburger Markt war 2018 dennoch sehr dynamisch und so wurde mit 590.000 m² der zweithöchste Flächenumsatz seit Berechnung der Kennziffer erzielt. Eigennutzer kamen mit 80.000 m² auf einen Anteil von 14 %. Angesichts fehlender Standortalternativen tendieren vor allem größere Nutzer dazu, in Verhandlung mit ihren Vermietern zu treten und ihre Bestandsverträge zu verlängern. Somit wird die Flächensuche in der Hoffnung auf eine andere Marktphase vertagt.



Wie im Vorjahr ging 2018 die Innenstadt im Ranking der Teilmärkte deutlich als Sieger hervor. Mit 127.700 m² entfielen rund 22 % des Flächenumsatzes auf Hamburgs zentralen Teilmarkt. Die City Süd positionierte sich mit einem Anteil von 15 % auf Platz zwei. Allerdings sank hier der Flächenumsatz von 115.300 m² im Jahr 2017 auf 89.600 m² (-22 %). Platz drei belegte der Teilmarkt Hamburg Ost mit einem Anteil von 11 %. Der Flächenumsatz in den östlichen, außerhalb der Bürozononen gelegenen Stadtteilen kletterte von 26.900 m² im Vorjahr auf 63.000 m². Der Flächenumsatz verteilte sich 2018 relativ gleichmäßig auf die einzelnen Branchen. Mit knappem Vorsprung lagen die Unternehmen der Informations- und Telekommunikationsbranche vorn. Dabei trugen Co-working-Anbieter und Business-Center mit 27.400 m² wie im Vorjahr maßgeblich zum guten Ergebnis bei.

Sowohl die Spitzenmiete (oberstes Preissegment mit einem Marktanteil von 3 % des Vermietungsumsatzes in den abgelaufenen zwölf Monaten) als auch die flächengewichtete Durchschnittsmiete legten gegenüber dem Vorjahr kräftig zu und erreichten neue Höchstwerte. Zum Jahresende 2018 lag die Spitzenmiete bei 27,50 €/m²/Monat und stieg damit im Jahresvergleich um 5,8 %. Im selben Zeitraum erhöhte sich die Durchschnittsmiete für das gesamte Stadtgebiet von 15,20 auf 15,80 €/m²/Monat um 3,9 %. Grund hierfür waren zahlreiche Anmietungen in Neubauten oder Gebäuden mit neuwertigen Flächen im zentralen Stadtgebiet mit entsprechend hohen Mietpreisen. Insgesamt entfielen 2018 rund 323.000 m² auf diese Flächenkategorie. Damit erhöhte sich der Anteil gegenüber dem Vorjahr von 43 auf 55 %. Aufgrund der vollen Auftragsbücher der Handwerksunternehmen im Zuge der guten Baukonjunktur ist die Ausbauezeit von acht bis zwölf Wochen bei kleineren Flächen häufig nicht mehr einzuhalten. Für größere Flächen verlängert sich der Ausbau derzeit auf vier bis teilweise zwölf Monate.

Insgesamt wird für die kommenden beiden Jahre ein Fertigstellungsvolumen von 313.000 m² erwartet. Mit rund 94.000 m² (davon 48.000 m² spekulativ) in 18 Projekten liegt der Entwicklungsschwerpunkt weiterhin im Teilmarkt City.

(Quelle: Grossmann & Berger)



GESCHÄFTSVERLAUF UND LAGE DER GESELLSCHAFT

> Die Geschäftsführung schätzt die Lage der Gesellschaft positiv ein.

Die Gesellschaft hat im Geschäftsjahr 2018 einen Jahresüberschuss (vor Ergebnisabführung) von € 3,9 Mio. (Vorjahr: € 5,5 Mio.) erzielt. Das Ergebnis liegt damit um rund € 1,4 Mio. unter dem Vorjahr, allerdings rund € 0,3 Mio. über dem Wert im Prognosebericht des Jahres 2017.

ERTRAGSLAGE

> Die Umsatzerlöse einschließlich Umlagen, Projektsteuerungshonoraren und Erlösen aus der Tätigkeit als Generalübernehmer sind im Jahr 2018 um € 64,1 Mio. auf € 111,5 Mio. gesunken. Der Rückgang resultiert im Wesentlichen daraus, dass im Vergleich zum Vorjahr weniger Bauprojekte abgerechnet wurden.

Die Erträge aus Baubetreuungsleistungen werden als Dienstleistungserträge erfasst und beliefen sich im Berichtszeitraum auf insgesamt € 15,6 Mio. (Vorjahr: € 8,2 Mio.).

Mit rund € 1,3 Mio. (Vorjahr: € 1,3 Mio.) hatten die Verwaltungsleistungen des ISZ einen großen Anteil an den Erträgen aus Verwaltungsbetreuung, neben den neuen Verwaltungserlösen aus der Umstellung des GMV in Höhe von € 2,6 Mio.

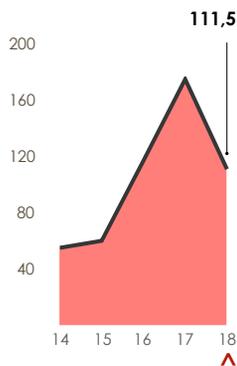
Insgesamt wurden für die Verwaltungsbetreuung € 4,9 Mio. (Vorjahr: € 1,9 Mio.) Erlöse erzielt. Für die technische Betreuung der Tochterunternehmen, im Wesentlichen für die Grundstücksgesellschaft Polizeipräsidium mbH (GGP), Grundstücksgesellschaft Billstraße 82-84 mbH (GGB) und die Grundstücksgesellschaft GGV Grundstücksgesellschaft Verwaltungsgebäude Neuenfelder Straße mbH, wurden Umsatzerlöse von € 0,6 Mio. (Vorjahr: € 0,7 Mio.) erzielt. Die Umsatzerlöse im Rahmen der Abrechnung des Dienstleistungsrahmenvertrags betragen € 2,5 Mio. (Vorjahr: € 2,4 Mio.). Im Jahr 2018 wurden aus der Abrechnung des Dienstleistungsrahmenvertrags 2017 Polizei/Feuerwehr periodenfremde Erträge aufgrund höherer Regieerträge in Höhe von insgesamt € 3,7 Mio. erzielt, wovon EUR 3,3 Mio. in der Bestandsveränderung abgebildet sind.

Im Rahmen der bestehenden Gewinnabführungs- und Beherrschungsverträge trugen die Ergebnisabführungen der Tochtergesellschaften GGP, GGB und GGV in Höhe von insgesamt rund € 0,1 Mio. (Vorjahr: € 0,1 Mio.) zum Ergebnis der Gesellschaft bei. Für die IVH Immobilienverwaltung für Hamburg GmbH besteht kein Ergebnisabführungsvertrag.

Der Materialaufwand (Haus- und Grundstücksaufwendungen) betrug 2018 insgesamt € 104,3 Mio. (Vorjahr: € 129,4 Mio.). Die darin enthaltenen von der Gesellschaft zu leistenden Mietaufwendungen beliefen sich insgesamt auf € 19,5 Mio. Die Aufwendungen für Betriebsstoffe beliefen sich auf € 4,1 Mio. und die Betriebs- und Heizkosten auf € 14,7 Mio. Die Aufwendungen im

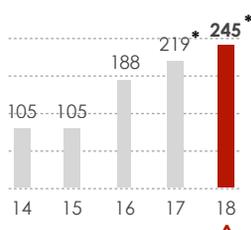
> Umsatzentwicklung

in Mio. €, 2014–2018



> **Beschäftigte der
Sprinkenhof GmbH**

Anzahl, 2014-2018



* inkl. gewerblicher Mitarbeiter.

VERMÖGENS- UND
FINANZLAGE

Rahmen des Dienstleistungsrahmenvertrags beliefen sich insgesamt auf € 9,6 Mio.

Darüber hinaus wurden im Geschäftsjahr 2018 mit € 37,2 Mio. (Vorjahr: € 47,5 Mio.) u. a. Materialeinzelkosten erfasst, die aufgrund der Übernahme als Generalübernehmer im Zusammenhang mit den Bauvorhaben für das CHyN, die HfMT, das HARBOR, den Philosophenturm, die OWF und weitere Bauvorhaben, die im Rahmen des Mieter-Vermieter-Modells realisiert werden, angefallen und über die Bestandsveränderung im Vorratsvermögen aktiviert worden sind. Die Instandhaltungsaufwendungen haben sich gegenüber dem Vorjahr um € 2,8 Mio. auf € 15,2 Mio. erhöht. Die Fremdkosten für Baubetreuung gingen, insbesondere durch den Rückgang von Baubetreuungsleistungen im Zusammenhang mit Flüchtlingsunterkünften, um rd. € 2,2 Mio. auf € 2,4 Mio. zurück. Die übrigen bezogenen Leistungen beliefen sich auf rund € 1,5 Mio.

Der Anstieg der Personalaufwendungen um € 2,8 Mio. auf € 17,5 Mio. resultiert aus der Erhöhung der Anzahl der Mitarbeiter auf 228 Personen per 31.12.2018 (Vorjahr: 219), Tarifsteigerungen und höheren Aufwendungen für die Altersvorsorge.

Die Abschreibungen auf Sachanlagen beinhalten insgesamt € 6,7 Mio. (Vorjahr: € 1,1 Mio.) außerplanmäßige Abschreibungen auf Gebäude. Im Wesentlichen betrifft die Abwertung die Gebäude Klosterwall mit € 3,7 Mio. und die Mantelbebauung Wiesendamm mit € 2,1 Mio. Beim Klosterwall besteht ein erheblicher Sanierungsbedarf für die Weiterführung des bisherigen Nutzungskonzeptes unter Berücksichtigung der Denkmalschutzanforderungen. Aufgrund der geringen Mieterträge der Mantelbebauung Wiesendamm bis zum Abriss wurde eine entsprechende Abwertung vorgenommen.

Risikovorsorge wurde durch die Bildung von Rückstellungen abgebildet, um erkennbare Risiken aus etwaigen Kostenüberschreitungen bei Bauvorhaben und aus Mietverträgen angemessen zu berücksichtigen.

Das Jahresergebnis betrug einschließlich der Gewinnabführungen der Tochtergesellschaften rund € 3,9 Mio. und wird im Rahmen des bestehenden Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrags an die HGV Hamburger Gesellschaft für Vermögens- und Beteiligungsmanagement mbH (HGV) abgeführt.

Die Eigenkapitalquote beträgt 12,2 % (Vorjahr: 2,6 %) und hat sich bedingt durch die Einzahlungen in die Kapitalrücklage in Höhe von € 35,0 Mio. gegenüber dem Vorjahr erhöht.

Das Sachanlagevermögen hat sich trotz der Investitionen in Grund und Boden in Höhe von € 33,1 Mio. durch den Ankauf des Planetariums sowie des Grundstücks Parkhaus Große Reichenstraße und durch Baumaßnahmen

(geleistete Anzahlungen im Bau) in Höhe von € 14,0 Mio., abzüglich der planmäßigen Abschreibungen und Sonderabschreibungen aufgrund dauerhafter Wertminderungen in Höhe von € 6,7 Mio., sowie durch Buchwertabgänge aus der Beendigung des Generalmietvertrags in Höhe von € 55,9 Mio., gegenüber dem Vorjahr um € 18,1 Mio. verringert.

Das Investitionsvolumen im Sachanlagevermögen der Gesellschaft lag mit € 47,8 Mio. um rund € 32,6 Mio. über dem Vorjahresniveau von € 15,2 Mio.

Innerhalb des Vorratsvermögens werden neben den noch nicht abgerechneten Betriebskosten von € 14,9 Mio. (Vorjahr: € 11,7 Mio.) noch nicht abgerechnete Baubetreuungsleistungen in Höhe von € 89,7 Mio. (Vorjahr: € 61,8 Mio.) erfasst. Ein Großteil (€ 55,5 Mio.) ist auf das fertiggestellte, aber noch nicht schlussgerechnete Bauvorhaben OWF zurückzuführen.

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sind stichtagsbedingt um € 0,3 Mio. auf € 0,4 Mio. gesunken.

Die Forderungen gegen die HGV in Höhe von € 11,5 Mio. beinhalten im Wesentlichen die Tagesgeldanlage (€ 20,6 Mio.) abzüglich der ausstehenden Ergebnisabführung an die HGV (€ 3,9 Mio.) sowie Umsatzsteuerverbindlichkeiten (€ 5,2 Mio.).

Im Geschäftsjahr 2018 wurden neue Bankdarlehen aufgenommen. Unter Berücksichtigung planmäßiger Tilgungen von € 3,0 Mio. haben sich die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten insgesamt auf € 125,2 Mio. erhöht.

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen erhöhten sich stichtagsbedingt gegenüber dem Vorjahr um € 4,0 Mio. auf € 7,4 Mio.

Die Forderungen gegenüber der FHH betragen stichtagsbedingt € 69,6 Mio. (Vorjahr: € 7,8 Mio. Verbindlichkeiten) und resultieren im Wesentlichen aus Buchwerterstattungsansprüchen.

Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit betrug € -27,1 Mio. gegenüber € 31,8 Mio. im Vorjahr.

Die Gesellschaft war im abgelaufenen Geschäftsjahr jederzeit in der Lage, ihren Zahlungsverpflichtungen nachzukommen. Hierfür standen dem Unternehmen neben eigenen Bankguthaben kurzfristige Zwischenfinanzierungsmittel über die HGV zur Verfügung.

CHANCEN- UND RISIKOBERICHT >

RISIKO-MANAGEMENTSYSTEM UND IDENTIFIZIERTE EINZELRISIKEN

Die Gesellschaft verwendet zur Sicherung des Vermögens ein internes Risikofrüherkennungssystem. Im Rahmen einer jährlich durchgeführten Risikoanalyse werden wesentliche Risiken ermittelt und nach Schadensrelevanz sowie Eintrittswahrscheinlichkeit untersucht. Die Kontrolle der bisherigen Risikobereiche hat ergeben, dass die Bewertung der jeweiligen Einzelrisiken hinsichtlich ihres Schadenspotenzials unverändert sachgerecht ist.

Als wesentlich wurden die Risiken aus möglichen zeit- und kostenmäßigen Überschreitungen der Budgetansätze im Rahmen der Bautätigkeit als Generalübernehmer identifiziert. Hierbei stellt die Umsetzung des Mieter-Vermieter-Modells neue Anforderungen an die kostenstabile Errichtung und Unterhaltung großer Objekte. Diese erhöhen die wirtschaftlichen Risiken für die Gesellschaft als Realisierungsträger und erfordern große Aufmerksamkeit auf das interne Qualitätsmanagement einschließlich organisatorischer, technischer und personeller Ausstattung, um den bisher eingeschlagenen Weg fortzusetzen.

Sprinkenhof hat sich in verschiedenen Gebäudeunterhaltungsverträgen gegenüber Objekt-KGs zu Instandhaltung, Instandsetzung und Schönheitsreparaturen sowie Betriebsleistungen von Immobilienobjekten verpflichtet. Diese Verträge weisen Laufzeiten bis zu 30 Jahren auf. Aufgrund der langen Laufzeit der Verträge kann zum heutigen Zeitpunkt noch nicht abschließend beurteilt werden, ob das für die zu erbringenden Dienstleistungen vereinbarte Entgelt die Kosten der Verpflichtung deckt. Die Abwicklung dieser Gebäudeunterhaltungsverträge steht im besonderen Fokus des Risikomonitorings der Sprinkenhof.

Aktuell befindet sich im Rahmen des Mieter-Vermieter-Modells das Projekt „Neubau Opernwerkstätten und -fundri“ (OWF) der Staatsoper nach der Fertigstellung 2018 in Abrechnung.

2018 wurde begonnen, Objekte, die im Verwaltungsvermögen der Kulturbehörde bzw. in der Bilanz der HGV geführt werden bzw. wurden, im Rahmen des Mieter-Vermieter-Modells in Objekt-KGs zu übertragen, die von der Gesellschaft geschäftsbesorgend geführt werden sollen. Ziel dieses Projektes ist u. a., den Instandhaltungstau abzubauen, für die Objekte eine langfristig angelegte ordnungsgemäße und nachhaltige Bewirtschaftung sicherzustellen sowie die laufenden Instandhaltungsbedarfe der jeweiligen Kulturstätten realisieren zu können. Terminverschiebungen von Maßnahmen könnten eine Verminderung geplanter Betreuungsentgelte zur Folge haben.

Die auf Basis der Drucksache OPTIMA geplante Übertragung des rechtlichen Eigentums diverser Objekte vom LIG wird entgegen der Planung nicht 2019 stattfinden, sondern sich erst 2020 realisieren lassen.

Aufgrund der sehr guten Marktlage bei Architekten, Fachplanern und ausführenden Firmen sind zeit- und kostenmäßige Überschreitungen der Budgetansätze für Instandhaltung möglich.

Trotz planmäßiger Wahrnehmung der Verkehrssicherungspflichten sind Haftungsrisiken nicht auszuschließen.

Schadstoffbelastungen sind im Gesamtbestand der bewirtschafteten Objekte nach den Erfahrungen der Vergangenheit nicht auszuschließen. Hieraus

ableitbare Verpflichtungen sind für die Gesellschaft bis zur Aufstellung des Jahresabschlusses nicht zu erkennen. Ebenso sind Aufwendungen im Zusammenhang mit möglichen Sied- und Trinkwasserleitungssanierungen noch nicht abschätzbar und deshalb noch nicht berücksichtigt.

Aufgrund der seit Jahren anhaltenden Niedrigzinsphase besteht trotz der Anpassung des durchschnittlichen Rechnungszinses gem. § 253 Abs. 2 HGB von sieben auf zehn Jahre ein erhöhter finanzieller Bedarf zur Sicherung der betrieblichen Altersvorsorge. Dieser Trend wird sich auch in den Folgejahren fortsetzen.

CHANCEN > Weitere wesentliche Risiken mit Wirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage hat das Risikomanagementsystem nicht erkennen lassen.

Durch die Vorgaben der Drucksache OPTIMA wird die Bedeutung der Gesellschaft als einer der wesentlichen Realisierungsträger für städtische Gewerbeimmobilien weiter zunehmen. Auf der anderen Seite werden auch die Ansprüche der FHH gegenüber der Gesellschaft hinsichtlich der Verbesserung des Berichtswesens und der Kosteneinhaltung steigen. Dies wird die Leistungsfähigkeit der Gesellschaft weiter stärken.

Entsprechend der Vorgabe der Drs. OPTIMA sollen die derzeit vom LIG verwalteten Objekte in das Portfoliomanagement der HGV einbezogen und schrittweise nach bzw. mit einer entsprechenden Anpassung der Wirtschafts- und Haushaltspläne zu einem angemessenen Wert auf die städtischen Immobiliengesellschaften übertragen bzw. in geeignete Objektgesellschaften eingelegt werden. Derzeit ist für 60 Objekte für 2020 geplant, dass diese in das wirtschaftliche Eigentum der Gesellschaft übergehen können. Im Ergebnis wird die Transaktion dazu führen, dass diese städtischen Objekte autonomer verwaltet und bewirtschaftet werden können. Die gesteigerte Autonomie wird zu einer effizienteren Prozessorganisation führen.

Im Zuge eigener Projektentwicklung können untergenutzte Immobilien wertsteigernd vorangebracht und zu höheren Mieterträgen oder auch Verkaufserlösen führen. So konnte das Grundstück Kieler Straße 421–425 nach erfolgter Entwicklung 2018 an einen Investor verkauft werden.

PROGNOSEBERICHT > Zusätzliche Ertragschancen bestehen im Bereich des ISZ, u. a. durch die Übernahme weiterer Aufgabenfelder sowie die Gewinnung neuer Kunden.

Für das Geschäftsjahr 2019 rechnet die Gesellschaft mit einem positiven, aber geringeren Jahresüberschuss vor Ergebnisabführung von rund € 2,3 Mio. Das voraussichtliche Ergebnis ist insbesondere durch die Abrechnung des im Rahmen des Mieter-Vermieter-Modells realisierten Projektes „Neubau Opernwerkstätten und -fundi“ (OWF) der Staatsoper beeinflusst. Die Liquiditätssituation wird als gesichert angesehen.

Die bei eigenen Objekten vorhandenen Standortnachteile stellen unverändert eine Herausforderung dar. Zum Abbau des bestehenden Leerstandes und zur Verbesserung der Vermarktungschancen sind umfangreiche Maßnahmen vorgesehen, die das Ergebnis der Gesellschaft zwar kurz- bis mittelfristig negativ, langfristig jedoch positiv beeinflussen werden. Weiterhin wird eine stabile niedrige Leerstandsquote erwartet.

Die Ertragslage und die Beschäftigung im Bereich Projektentwicklung und Projektrealisierung sind durch die derzeit projektierten bzw. begonnenen Neubauvorhaben als gesichert anzusehen.

Die Geschäftsführung ist überzeugt, dass die immobilienwirtschaftliche und soziale Kompetenz sowie die Einsatzbereitschaft aller Mitarbeiter auch weiterhin eine hervorragende Basis für die Bewältigung der anstehenden Aufgaben bilden werden.

> Hamburg, 30. April 2019

Sprinkenhof GmbH



gez. Martin Görge
(Geschäftsführer)



gez. Jan Zünke
(Geschäftsführer)

> **JAHRESABSCHLUSS**
FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR
2018

DETAILINDEX >

- 17 / Bilanz
- 19 / Gewinn- und Verlustrechnung
- 20 / Anhang
- 31 / Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers
- 36 / Bericht des Aufsichtsrates
- 37 / Entsprechenserklärung 2018 zum Hamburger
Corporate Governance Kodex
- 39 / Mehrjahresübersicht
- 40 / Kontakt / Impressum

BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2018

> AKTIVA	2018 in €	2017 in €
A. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
Entgeltlich erworbene gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	1.296.083,00	1.687.041,96
	1.296.083,00	1.687.041,96
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	66.346.672,51	41.946.344,91
2. Einbauten in gemieteten Grundstücken	27.697.435,57	85.870.159,00
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	678.707,84	636.991,00
4. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	26.503.886,04	10.873.920,65
	121.226.701,96	139.327.415,56
III. Finanzanlagen		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	107.685,20	107.685,20
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	10.969.422,75	1.430.000,09
	11.077.107,95	1.537.685,29
	133.599.892,91	142.552.142,81
B. Umlaufvermögen		
I. Vorräte		
1. Heizölbestände	14.411,00	26.023,68
2. Noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten	14.913.359,08	11.690.321,23
3. Noch nicht abgerechnete Bauvorhaben (u. a. aus der Tätigkeit als General- bzw. Totalübernehmer)	77.125.482,38	40.295.441,26
4. Unfertige Leistungen aus Dienstleistungsrahmenvertrag, Projektrealisierung (Honorare)	12.599.334,16	21.504.604,98
	104.652.586,62	73.516.391,15
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	351.176,77	624.621,10
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	19.583.471,94	25.688.403,20
3. Forderungen gegen die Freie und Hansestadt Hamburg	69.573.053,18	0,00
4. Sonstige Vermögensgegenstände	1.157.935,38	346.604,90
	90.665.637,27	26.659.629,20
III. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	4.829.403,87	1.651.251,90
	200.147.627,76	101.827.272,25
C. Rechnungsabgrenzungsposten	6.623.629,00	5.504.417,01
Gesamt Aktiva	340.371.149,67	249.883.832,07

> PASSIVA	2018 in €	2017 in €
A. Eigenkapital		
I. Gezeichnetes Kapital	3.768.832,00	3.768.832,00
II. Kapitalrücklage	35.065.232,04	65.232,04
III. Gewinnrücklagen	2.676.734,56	2.676.734,56
	41.510.798,60	6.510.798,60
B. Sonderposten für Investitionszuschüsse zu Gegenständen des Anlagevermögens	15.493.818,48	10.730.905,39
C. Rückstellungen		
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	12.502.703,00	10.552.552,00
2. Steuerrückstellungen	30.642,00	0,00
3. Sonstige Rückstellungen	20.916.117,89	19.040.051,99
	33.449.462,89	29.592.603,99
D. Verbindlichkeiten		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	125.159.206,25	112.162.963,36
2. Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	26.485.208,30	35.393.807,35
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	7.399.451,33	3.361.158,94
4. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	78.266.948,73	35.446.454,79
5. Verbindlichkeiten gegenüber der Freien und Hansestadt Hamburg	0,00	7.831.696,43
6. Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern € 205.570,33 (Vorjahr: € 182.123,74) davon im Rahmen der sozialen Sicherheit € 660.118,73 (Vorjahr: € 393.012,98)	2.077.053,59	1.239.858,05
	239.387.868,20	195.435.938,92
E. Rechnungsabgrenzungsposten	10.529.201,50	7.613.585,17
Gesamt Passiva	340.371.149,67	249.883.832,07

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2018

	2018 in €	2017 in €
1. Umsatzerlöse	111.494.536,27	175.623.582,17
2. Verminderung/Erhöhung des Bestandes an noch nicht abgerechneten Betriebskosten und Baubetreuungsleistungen	31.136.195,33	-11.395.286,56
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	960.275,16	791.495,17
4. Sonstige betriebliche Erträge	6.409.270,09	3.323.496,35
5. Materialaufwand		
a. Kosten der Beheizung	-4.145.875,73	-3.794.432,14
b. Aufwendungen für bezogene Leistungen	-100.199.623,45	-125.578.518,57
6. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	-13.750.458,75	-11.748.013,86
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung davon für Altersversorgung € 1.110.222,91 (Vorjahr: € 910.630,41)	-3.706.031,24	-2.935.829,46
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-10.649.515,57	-6.219.058,18
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-9.519.505,06	-6.781.505,95
9. Erträge aus Gewinnabführungsverträgen davon aus verbundenen Unternehmen € 60.481,40 (Vorjahr: € 61.823,30)	60.481,40	61.823,30
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge davon aus verbundenen Unternehmen € 7.000,22 (Vorjahr: € 4.123,46)	7.113,83	4.946,18
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon an verbundene Unternehmen € 642,95 (Vorjahr: € 11.912,79) davon aus der Aufzinsung € 1.326.491,00 (Vorjahr: € 904.427,00)	-4.166.171,74	-5.858.099,72
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-30.642,00	0,00
13. Ergebnis nach Steuern	3.900.048,54	5.494.598,73
14. Sonstige Steuern	-3.136,74	-9.820,08
15. Aufgrund eines Gewinnabführungsvertrags abgeführte Gewinne	-3.896.911,80	-5.484.778,65
16. Jahresüberschuss/-fehlbetrag	0,00	0,00

ANHANG

ALLGEMEINE ANGABEN ZUM JAHRESABSCHLUSS

Der Jahresabschluss der Sprinkenhof GmbH mit Sitz in Hamburg (Amtsgericht Hamburg, HRB 132441) wurde nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches (HGB) und des GmbH-Gesetzes für große Kapitalgesellschaften aufgestellt.

Die Gewinn- und Verlustrechnung ist nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

Darstellung und Gliederung des Jahresabschlusses entsprechen den Vorjahresgrundsätzen. Zur Verbesserung der Aussagefähigkeit wurde die Gliederung der Bilanz im Umlaufvermögen zu den Vorräten an die Besonderheiten des Geschäftsmodells der Gesellschaft angepasst.

BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

Die entgeltlich erworbenen immateriellen Vermögensgegenstände sind zu Anschaffungskosten, vermindert um planmäßige kumulierte Abschreibungen, bewertet. Die Abschreibungen werden linear über die betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer vorgenommen.

Gegenstände des Sachanlagevermögens werden zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten, bis zum 31. Dezember 2013 vermindert um Investitionszuschüsse der öffentlichen Hand, bilanziert und – soweit abnutzbar – entsprechend ihrer voraussichtlichen Nutzungsdauer linear abgeschrieben. Im Geschäftsjahr 2018 wurden abnutzbare bewegliche geringwertige Anlagegüter gemäß § 6 Abs. 2 EStG bis € 800,00 sofort abgeschrieben. Abnutzbare bewegliche geringwertige Anlagegüter über € 800,00 wurden aktiviert und über die betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer abgeschrieben.

Finanzanlagen sind zu Anschaffungskosten bewertet.

Die Bewertung der Vorräte erfolgt zu Anschaffungskosten. Die Gesellschaft bilanziert und bewertet die Betriebskosten nach den Bilanzierungsgrundsätzen der Wohnungswirtschaft. Die noch nicht mit den Mietern abgerechneten umlagefähigen Betriebskosten werden als Vorratsvermögen ausgewiesen und zu Anschaffungskosten, vermindert um Abschläge für Leerstand und Ausfallrisiken, bewertet.

Grundlage für die Bewertung der noch nicht abgerechneten Bauvorhaben aus der Tätigkeit als Generalübernehmer sowie der übrigen unfertigen Leistungen sind die Herstellungskosten gemäß § 255 Abs. 2 HGB. Sofern erforderlich, werden Abschreibungen auf den niedrigeren beizulegenden Wert vorgenommen. Wie bereits in der Vergangenheit wurden im Geschäftsjahr 2018 Fremdkapitalzinsen unter Inanspruchnahme des Bewertungswahlrechts des § 255 Abs. 3 Satz 2 HGB in Höhe von T€ 962 (Vorjahr: T€ 530) aktiviert.

Der Ansatz der Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände erfolgt zu Anschaffungskosten (in der Regel dem Nennwert) bzw. mit den am Bilanzstichtag beizulegenden niedrigeren Werten.

Bei Forderungen, deren Einbringlichkeit mit erkennbaren Risiken behaftet ist, werden angemessene Wertabschläge vorgenommen; uneinbringliche Forderungen werden ausgebucht. Sobald die Gründe für den niedrigeren Wertansatz nicht mehr bestehen, wird maximal bis zu den Anschaffungskosten zugeschrieben.

Der aktive Rechnungsabgrenzungsposten enthält im Wesentlichen geleistete Pachtvorauszahlungen. Der Posten wird ratierlich linear bis zum Ende des Pachtzeitraums aufgelöst.

Erhaltene Investitionszuschüsse auf Sachanlagen werden erfasst, wenn ein entsprechender Zuwendungsbescheid vorliegt. Sie werden unter dem Posten Sonderposten für Investitionszuschüsse ausgewiesen und über die Nutzungsdauer des betreffenden Vermögensgegenstands ertragswirksam vereinnahmt.

Die Pensionsverpflichtungen werden versicherungsmathematisch unter Zugrundelegung biometrischer Wahrscheinlichkeiten (Richttafeln 2018 G von Prof. Dr. Klaus Heubeck) nach dem Anwartschaftsbarwertverfahren (Projected Unit Credit Method) ermittelt. Der Rechnungszinsfuß wurde gemäß § 253 Abs. 2 S. 1 HGB mit dem Marktzinssatz, der dem durchschnittlichen restlaufzeitadäquaten Marktzinssatz der vergangenen zehn Geschäftsjahre entspricht, berechnet. Der zum Bilanzstichtag verwendete Rechnungszinssatz beträgt 3,21 %. Die Bewertung berücksichtigt keine unternehmensspezifische Fluktuationsrate.

Zukünftig erwartete Entgelt- und Rentensteigerungen werden bei der Ermittlung der Verpflichtung wie folgt angesetzt:

Gehaltstrend		2,00 % p. a.
Karrieretrend		0,25 % p. a.
Rententrend		
	gemäß HmbZVG	1,00 % p. a.
	gemäß HmbBeamtVG	2,00 % p. a.

Der Unterschiedsbetrag zwischen dem Erfüllungsbetrag, der sich zum 31.12.2018 bei Diskontierung mit dem durchschnittlichen Markzinssatz der vergangenen 7 Geschäftsjahre im Vergleich zur angewandten Methode mit 10 Geschäftsjahren ergibt, ermittelt sich wie folgt:

Erfüllungsbetrag bei zehnjähriger Durchschnittsbildung	€	12.502.703,00
Erfüllungsbetrag bei siebenjähriger Durchschnittsbildung	€	14.752.220,00
Unterschiedsbetrag	€	2.249.517,00

Die sonstigen Rückstellungen berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verpflichtungen und sind in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages bewertet. Zukünftige Preis- und Kostensteigerungen werden berücksichtigt, sofern ausreichend objektive Hinweise für deren Eintritt vorliegen.

Die Verbindlichkeiten sind mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

Der passive Rechnungsabgrenzungsposten enthält im Voraus vereinnahmte Entgelte für Mieten. Der Posten wird rätierlich linear über die schuldrechtlich vereinbarte Laufzeit der Mietverhältnisse aufgelöst.

Die zum 31. Dezember 2018 bestehende Summe aus im Rahmen der Baubetreuung von der Sprinkenhof GmbH treuhänderisch verwalteten Bankkonten und Guthaben beträgt T€ 9.408. Des Weiteren führt die Gesellschaft ein Treuhandkonto bei der Aareal Bank AG (T€ 188) und ein Treuhandkonto bei der Hamburg Commercial Bank AG (vormals: HSH Nordbank AG) (T€ 117) für die KG VHG Verwaltung Hamburgische Gebäude GmbH & Co. Sämtliche Treuhandkonten werden in der Bilanz der Sprinkenhof GmbH nicht bilanziert.

Erläuterungen und ergänzende Angaben zur Bilanz

(1) Die Aufgliederung und die Entwicklung des Anlagevermögens ist in dem folgenden Anlagegitter dargestellt:

	Historische Anschaffungs- und Herstellungskosten				Stand per 31.12.2018 T€
	Stand per 01.01.2018 T€	Zugänge T€	Abgänge T€	Um- buchungs- kosten T€	
I. Immaterielle Vermögensgegenstände					
1. Entgeltlich erworbene gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	3.366	213	40	0	3.539
	3.366	213	40	0	3.539
II. Sachanlagen					
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	96.916	33.177	938	0	129.156
2. Einbauten in gemieteten Grundstücken	103.197	302	65.912	-1.637	35.949
3. Technische Anlagen	124	0	0	0	124
4. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	3.192	306	0	0	3.498
5. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	11.088	14.016	23	1.637	26.718
	214.517	47.801	66.873	0	195.445
III. Finanzanlagen					
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	108	0	0	0	108
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	1.430	9.839	300	0	10.969
	1.538	9.839	300	0	11.077
	219.421	57.853	67.213	0	210.061

	Stand per 01.01.2018 T€	Zugänge T€	Abgänge T€	Kumulierte Abschreibungen		
				Stand per 31.12.2018 T€	Buchwert 31.12.2018 T€	Buchwert des Vorjahres T€
I. Immaterielle Vermögensgegenstände						
1. Entgeltlich erworbene gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	1.679	604	40	2.243	1.296	1.687
	1.679	604	40	2.243	1.296	1.687
II. Sachanlagen						
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	54.970	8.652	813	62.809	66.347	41.946
2. Einbauten in gemieteten Grundstücken	17.326	1.131	10.206	8.251	27.697	85.870
3. Technische Anlagen	124	0	0	124	0	0
4. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.556	263	0	2.819	679	637
5. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	214	0	0	214	26.504	10.874
	75.190	10.046	11.019	74.217	121.227	139.327
III. Finanzanlagen						
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	0	0	0	0	108	108
2. Ausleihungen	0	0	0	0	10.969	1.430
	0	0	0	0	11.077	1.538
	76.869	10.650	11.059	76.460	133.600	142.552

*Rundungsdifferenzen sind möglich.

(2) Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Forderungsspiegel in T€	Gesamtbetrag 31.12.2018	Restlaufzeit bis zu 1 Jahr	Restlaufzeit mehr als 1 Jahr
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	351	351	0
Im Vorjahr	625	625	0
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	19.583	19.583	0
Im Vorjahr	25.688	25.688	0
3. Forderungen gegen die Freie und Hansestadt Hamburg	69.573	69.573	0
Im Vorjahr	0	0	0
4. Sonstige Vermögensgegenstände	1.158	1.158	0
Im Vorjahr	347	211	136
Gesamt	90.665	90.665	0
Im Vorjahr	26.660	26.524	136

Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen enthalten Forderungen gegen die Gesellschafterin in Höhe von T€ 11.510 (Vorjahr: T€ 13.010).

(3) Das gezeichnete Kapital der Gesellschaft beträgt € 3.768.832,00. Gesellschafter der Sprinkenhof GmbH ist die HGV Hamburger Gesellschaft für Vermögens- und Beteiligungsmanagement mbH, Hamburg (100,00 %).

(4) Im Geschäftsjahr 2018 wurden am 24.09.2018 T€ 10.000 und am 13.12.2018 T€ 25.000 in die Kapitalrücklage eingezahlt.

(5) Die sonstigen Rückstellungen beinhalten im Wesentlichen Rückstellungen für unterlassene Instandhaltungsarbeiten (T€ 5.227) sowie Rückstellungen für noch ausstehende Rechnungen (T€ 9.033). Die Gesellschaft hat bei der Erstanwendung des BilMoG von dem Beibehaltungswahlrecht gemäß Art. 67 Abs. 3 Satz 1 EGHGB für bereits gebildete allgemeine Aufwandsrückstellungen (für Instandhaltungsmaßnahmen) Gebrauch gemacht. Unter den sonstigen Rückstellungen sind zum 31. Dezember 2018 insoweit Rückstellungen aus Vorjahren in Höhe von T€ 391 (Vorjahr: T€ 391) ausgewiesen.

(6) Fristigkeiten und Sicherungen von Verbindlichkeiten zum 31. Dezember 2018

Verbindlichkeitspiegel in T€	Gesamtbetrag 31.12.2018	Restlaufzeit bis zu 1 Jahr	Restlaufzeit 1 bis 5 Jahre	Restlaufzeit über 5 Jahre
1. Verb. gegenüber Kreditinstituten	125.159	3.048	41.297	80.815
Im Vorjahr	112.162	2.643	10.800	98.719
2. Erhaltene Anzahlungen	26.485	26.485	0	0
Im Vorjahr	35.394	35.394	0	0
3. Verb. aus Lieferungen und Leistungen	7.399	7.399	0	0
Im Vorjahr	3.361	3.361	0	0
4. Verb. gegenüber verb. Unternehmen	78.267	78.267	0	0
Im Vorjahr	35.446	35.446	0	0
5. Verb. gegenüber der FHH	0	0	0	0
Im Vorjahr	7.832	7.832	0	0
6. Sonstige Verbindlichkeiten	2.077	2.077	0	0
Im Vorjahr	1.240	1.240	0	0
Gesamt	239.388	117.276	41.297	80.815
Im Vorjahr	195.435	85.916	10.800	98.719

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind in Höhe von T€ 125.159 durch modifizierte Ausfallbürgschaften bzw. selbstschuldnerische Bürgschaften der FHH sowie in Höhe von T€ 1.144 durch Grundpfandrechte besichert. Für die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen besteht der branchenübliche Eigentumsvorbehalt an den gelieferten Gegenständen.

Die erhaltenen Anzahlungen beinhalten Betriebskostenvorauszahlungen in Höhe von T€ 15.621, (Vorjahr: T€ 16.308), davon entfallen im Wesentlichen T€ 11.834 (Vorjahr: T€ 11.945) auf die FHH, sowie Verbindlichkeiten aus erhaltenen Anzahlungen auf sonstige Bestellungen in Höhe von T€ 10.864. Davon entfallen T€ 1.085 auf die Gesellschafterin, T€ 732 (Vorjahr: T€ 164) auf sonstige verbundene Unternehmen sowie T€ 8.958 (Vorjahr: T€ 17.643) auf die FHH.

**ERLÄUTERUNGEN UND
ERGÄNZENDE ANGABEN ZUR
GEWINN- UND
VERLUSTRECHNUNG**

(7) Die Umsatzerlöse resultieren aus Mieterlösen (T€ 50.891) sowie aus Erlösen aus der Abrechnung von Verwaltungs- und Baubetreuungsleistungen (T€ 23.700) und Erlösen aus Umlagen und anderen Erlösen (T€ 32.349).

Unter den Umsatzerlösen werden zudem Erlöse aus dem Verkauf von Bauprojekten aus der Generalübernehmertätigkeit (T€ 4.555) ausgewiesen.

Die Umsatzerlöse beinhalten periodenfremde Erträge für Regiearbeiten sowie Geschäftsbesorgung in Höhe von insgesamt T€ 400.

(8) Unter dem Posten Verminderung/Erhöhung des Bestands an noch nicht abgerechneten Betriebskosten und Baubetreuungsleistungen sind T€ 3.362 enthalten, die früheren Perioden zuzuordnen sind.

(9) Unter den sonstigen betrieblichen Erträgen sind periodenfremde Erträge i. H. v. T€ 5.925 ausgewiesen. Es handelt sich im Wesentlichen um Erträge aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens (T€ 4.360) sowie aus der Auflösung von Rückstellungen (T€ 813).

(10) Unter den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind periodenfremde Aufwendungen i. H. v. T€ 484 ausgewiesen. Diese betreffen im Wesentlichen Aufwendungen aus Anlagenabgängen (T€ 420).

(11) Im Geschäftsjahr 2018 wurden Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten i. H. v. T€ 6.679 (Vorjahr: T€ 1.116) außerplanmäßig abgeschrieben.

(12) Entsprechend dem bestehenden Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag werden € 3,9 Mio. an die HGV abgeführt.

BETEILIGUNGEN > Die Sprinkenhof GmbH hält folgende Beteiligungen:

Name	Sitz	Beteiligungs- quote in %	Eigen- kapital in €	Ergebnis 2018 in €
GGV Grundstücksgesellschaft Verwaltungsgebäude Neuenfelder Straße mbH	Hamburg	100	25.000,00	35.547,83*
Grundstücksgesellschaft Billstraße 82-84 mbH	Hamburg	100	26.000,00	9.219,81*
Grundstücksgesellschaft Polizeipräsidium mbH	Hamburg	100	27.796,58	15.713,76*
IVH Immobilienverwaltung für Hamburg GmbH	Hamburg	100	34.355,95	6.287,18

*Vor Ergebnisübernahme/-abführung

SONSTIGE FINANZIELLE > Aus der Anmietung ergeben sich jährliche feste finanzielle
VERPFLICHTUNGEN Verpflichtungen von T€ 22.966 über die Vertragslaufzeit. Das Kfz-
 Leasing beläuft sich auf insgesamt unwesentliche Beträge.

Ferner bestehen branchenübliche sonstige finanzielle Verpflichtungen aus den bestehenden Mietverträgen, zur Unterhaltung der stadteigenen und sonstigen Grundstücke sowie aus bestehenden Erbbaurechtsverträgen. Die Höhe der jährlichen Verpflichtung ist nicht abschließend bestimmbar, da insbesondere die Mietaufwendungen für die Generalmiete an die Freie und Hansestadt Hamburg von der Anzahl und den zukünftigen Ergebnissen der zu betreuenden Immobilien abhängen.

Darüber hinaus bestehen finanzielle Verpflichtungen aus zwangsläufigen Folgeinvestitionen in Bezug auf die im Lagebericht genannten Neubauvorhaben.

SONSTIGE ANGABEN > Die durchschnittliche Zahl der Mitarbeiter betrug 228 Angestellte und 17 gewerbliche Mitarbeiter.

Die Bezüge der Geschäftsführung für das Geschäftsjahr 2018 (einschließlich der Tantieme für das Geschäftsjahr 2017, die in 2018 zur Auszahlung gekommen ist) beinhalten für Herrn Zunke € 187.200,00 erfolgsunabhängige Geldbezüge, € 27.430,20 erfolgsabhängige Geldbezüge sowie € 8.400,00 geldwerte Zusatzleistungen und für Herrn Görge € 189.999,96 erfolgsunabhängige und € 34.832,00 erfolgsabhängige Geldbezüge sowie € 9.472,00 geldwerte Zusatzleistungen, mithin insgesamt für Herrn Zunke € 223.030,20 und für Herrn Görge € 234.303,96. Für Tantiemen für das Geschäftsjahr 2018, die im Jahr 2019 zur Auszahlung kommen, wurden für Herrn Zunke € 33.000,00 sowie für Herrn Görge € 40.000,00 im Jahresabschluss 2018 zurückgestellt.

Der bilanzierte Rückstellungsbetrag für künftige Pensionszahlungen für die aktuelle Geschäftsführung beträgt € 632.719,00.

An ehemalige Vorstände und deren Hinterbliebene wurden Versorgungsbezüge in Höhe von € 120.972,08 gezahlt. Der Rückstellungsbetrag für Pensionszahlungen an ehemalige Vorstände bzw. Hinterbliebene beträgt € 1.473.939,00.

An den Aufsichtsrat wurden außer den Sitzungsgeldern in Höhe von insgesamt € 1.500,00 keine Vergütungen gezahlt.

Im Jahresabschluss 2018 sind Aufwendungen des Abschlussprüfers für Abschlussprüferleistungen i. H. v. T€ 57 und sonstige Leistungen i. H. v. T€ 1 enthalten.

Die Gesellschaft hat eine Entsprechenserklärung gemäß dem Hamburger Corporate Governance Codex abgegeben. Diese wird im Geschäftsbericht der Gesellschaft veröffentlicht und ist auch im Internet unter www.sprinkenhof.de einzusehen.

Die Sprinkenhof GmbH wird zum 31. Dezember 2018 in den befreienden Konzernabschluss der HGV Hamburger Gesellschaft für Vermögens- und Beteiligungsmanagement mbH, Hamburg, einbezogen (kleinster Kreis), der im Bundesanzeiger offengelegt wird.

Die HGV Hamburger Gesellschaft für Vermögens- und Beteiligungsmanagement mbH, Hamburg, wird ihrerseits in den Konzernabschluss der Freien und Hansestadt Hamburg, als oberstes Mutterunternehmen, einbezogen.

NACHTRAGSBERICHT > Vorgänge von besonderer Bedeutung für die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft haben sich nach dem Ende des Geschäftsjahres 2018 nicht ergeben.

ORGANE >

GESCHÄFTSFÜHRER | Jan Zunke
Martin Görge
Die Geschäftsführer sind hauptberuflich für die Gesellschaft tätig.

AUFSICHTSRAT > Dr. Sibylle Roggencamp
Amtsleiterin in der Finanzbehörde, Vorsitzende
Rainer Wiemers
Referent der HGV Hamburger Gesellschaft für Vermögens- und Beteiligungsmanagement mbH, stellvertretender Vorsitzender
Dr. Antje Mattfeld
Brödermann Jahn Rechtsanwaltsgesellschaft mbH, Rechtsanwältin
Sylke Andresen-Schmidt
Sprinkenhof GmbH, Technische Angestellte
Petra Löper
Sprinkenhof GmbH, Technische Angestellte
Peter Axmann
Leiter Immobilienkunden bei der Hamburg Commercial Bank AG

> Hamburg, 12. April 2019

Sprinkenhof GmbH



Martin Görge
(Geschäftsführer)



Jan Zunke
(Geschäftsführer)

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES ABSCHLUSSPRÜFERS

> WIEDERGABE DES BESTÄTIGUNGSVERMERKS

Nach dem Ergebnis unserer Prüfung haben sich Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit der Buchführung und des Jahresabschlusses sowie des Lageberichts nicht ergeben. Nachfolgend geben wir den erteilten Bestätigungsvermerk wieder:

„BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

An die Sprinkenhof GmbH, Hamburg

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der Sprinkenhof GmbH, Hamburg – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2018 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2018 bis zum 31. Dezember 2018 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der Sprinkenhof GmbH, Hamburg, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2018 bis zum 31. Dezember 2018 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2018 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2018 bis zum 31. Dezember 2018 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Gemäß § 322 Absatz 3 Satz 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses und des Lageberichts geführt hat.

Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsgemäßer Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des

Jahresabschlusses und des Lageberichts“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von dem Unternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht zu dienen.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrats für den Jahresabschluss und den Lagebericht

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des Lageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung eines Lageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Lagebericht erbringen zu können.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses der Gesellschaft zur Aufstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist, und ob der Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses und Lageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem



Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme der Gesellschaft abzugeben.

- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängende Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.
- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.
- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage der Gesellschaft.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass

künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.“

> Hamburg, den 12. April 2019

FIDES Kemsat
Zweigniederlassung der
FIDES Treuhand GmbH & Co. KG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft

ppa.

(Hansen)
Wirtschaftsprüfer

(Kulwatz)
Wirtschaftsprüferin

BERICHT DES AUFSICHTSRATES

- > Der Aufsichtsrat hat während des Berichtszeitraums die Geschäftsführung im Rahmen der ihm obliegenden Pflichten laufend überwacht. Er wurde von der Geschäftsführung schriftlich und mündlich über alle wichtigen Geschäftsvorgänge und die Lage der Gesellschaft unterrichtet und hat die nach Gesetz oder Satzung zustimmungsbedürftigen Vorgänge behandelt.

Im Berichtszeitraum fanden insgesamt drei Sitzungen des Aufsichtsrates statt.

Die FIDES Treuhand GmbH & Co. KG, Hamburg, hat den Jahresabschluss der Gesellschaft zum 31. Dezember 2018 unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht geprüft und uneingeschränkt bestätigt. Die jeweiligen Berichte des Abschlussprüfers wurden allen Aufsichtsratsmitgliedern zur Einsicht ausgehändigt. In der Bilanzsitzung des Aufsichtsrates berichtete der Abschlussprüfer über die wesentlichen Ergebnisse seiner Prüfung.

Der Aufsichtsrat hat den Jahresabschluss und den Lagebericht geprüft und erhebt in Übereinstimmung mit dem Abschlussprüfer keine Einwendungen. Er billigt sowohl den Lagebericht als auch den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2018. Im Rahmen seiner Überwachungstätigkeit sind ihm keine Risiken bekannt geworden, denen nicht im Jahresabschluss ausreichend Rechnung getragen ist.

Der Aufsichtsrat dankt der Geschäftsführung und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für die erfolgreiche Tätigkeit im Geschäftsjahr 2018.

- > Hamburg, im Juni 2019

Der Aufsichtsrat



DR. SIBYLLE ROGGENCAMP

Vorsitzende

ENTSPRECHENSERKLÄRUNG 2018 ZUM HAMBURGER CORPORATE GOVERNANCE KODEX

> Die **Sprinkenhof GmbH**

und ihre Tochtergesellschaften

**Grundstücksgesellschaft Billstraße 82–84 mbH,
Grundstücksgesellschaft Polizeipräsidium mbH,
GGV Grundstücksgesellschaft Verwaltungsgebäude Neuenfelder
Straße mbH und
IVH Immobilienverwaltung für Hamburg GmbH**

haben im Zeitraum vom 01.01.2018 bis zum 31.12.2018 mit folgenden Ausnahmen alle Regelungen des Hamburger Corporate Governance Kodex (HCGK) eingehalten, die von den jeweiligen Geschäftsführungen und dem Aufsichtsrat zu verantworten sind.

Von folgenden Punkten wurde abgewichen:

- 5.1.5 >** Protokolle über Aufsichtsratsbeschlüsse (Sitzungen, Beschlüsse im Umlaufverfahren etc.) sollen spätestens sechs Wochen nach Beschlussdatum allen Aufsichtsratsmitgliedern vorliegen.

ERLÄUTERUNG

Die Protokolle der Aufsichtsratsitzungen lagen urlaubsbedingt nicht in allen Fällen sechs Wochen nach Beschlussdatum allen Aufsichtsratsmitgliedern vor.

- 5.3.2 >** Der Aufsichtsrat größerer Unternehmen (Unternehmen, die gemäß § 267 (3) HGB als große Kapitalgesellschaften einzustufen wären) soll einen Prüfungsausschuss (Audit Committee) einrichten oder einen Finanzausschuss beauftragen, der sich mit der Überwachung des Rechnungslegungsprozesses, der Wirksamkeit des internen Kontrollsystems, des internen Risikomanagementsystems und des internen Revisionsystems sowie der Abschlussprüfung, hier insbesondere der Unabhängigkeit des Abschlussprüfers und der vom Abschlussprüfer zusätzlich erbrachten Leistungen, befasst. Mindestens ein Mitglied des Prüfungsausschusses/Finanzausschusses soll über besondere Kenntnisse in der Anwendung von Rechnungslegungsgrundsätzen und internen Kontrollverfahren verfügen.

Der Vorsitzende des Prüfungsausschusses/Finanzausschusses soll kein ehemaliges Mitglied der Geschäftsführung der Gesellschaft und nicht der amtierende Aufsichtsratsvorsitzende sein.

ERLÄUTERUNG | Aufgrund des aus nur sechs Personen bestehenden Aufsichtsrates wird die Einrichtung eines Finanz- oder Prüfungsausschusses für nicht erforderlich gehalten.

> Hamburg, 13. Dezember 2018



Martin Görge
Geschäftsführung



Jan Zünke
Geschäftsführung



Dr. Sibylle Roggencamp
Aufsichtsrat

MEHRJAHRESÜBERSICHT FÜR DIE JAHRE 2014–2018

in T€	2018	2017	2016	2015	2014
Finanzkennzahlen					
Umsatzerlöse	111.494	175.623	117.546	59.972	55.307
Jahresergebnis	3.897	5.485	7.653	3.450	4.887
Bilanzsumme	340.371	249.883	247.797	157.526	144.942
Eigenkapital	41.511	6.511	6.511	6.486	6.485
Eigenkapital-Quote in %	12,0	2,6	2,6	4,1	4,5
Cashflow	-27.100	31.800	-10.740	-5,9	1.064
EBIT	8.029	11.286	12.713	9.041	9.828
EBITDA	18.714	17.505	20.077	13.404	13.628
Instandhaltungsaufwendungen	15.229	16.500	11.177	9.872	6.969
Operative Daten					
Mitarbeiter (Anzahl)	245	219	188	105	105
Grundstücke/Objekte (Anzahl)	255	452	1	3.825	3.723
Mieterlöse	50.891	73.158	77.977	47.986	45.249

KONTAKT / IMPRESSUM

HERAUSGEBER > Sprinkenhof GmbH

Burchardstraße 8

20095 Hamburg

Postfach 10 57 25

20039 Hamburg

Fon: 040 33954-0

Fax: 040 330754

E-Mail: info@sprinkenhof.de

Internet: www.sprinkenhof.de

Twitter: #Sprinkenhof

Steuernummer: 27/112/00145

Amtsgericht Hamburg: HRB 132441