



Geschäfts- bericht 2022

INHALTSVERZEICHNIS LAGEBERICHT

1 Gegenstand der Sprinkenhof GmbH	4
 1.1 Einführung	4
 1.2 Asset-Management	5
 1.2.1 Kaufmännisches Asset-Management	5
 1.2.2 Technisches Asset-Management	6
 1.3 Projektmanagement	7
 1.3.1 Projektentwicklung	7
 1.3.2 Projektrealisierung	7
2 Marktumfeld	8
 2.1 Gesamtwirtschaftliche Lage	8
 2.2 Entwicklung des Hamburger Immobilienmarktes	10
3 Geschäftsverlauf und Lage der Gesellschaft	11
 3.1 Ertragslage	11
 3.2 Vermögens- und Finanzlage	13
4 Chancen- und Risikobericht	14
 4.1 Risikomanagementsystem und identifizierte Einzelrisiken	14
 4.2 Chancen	15
5 Prognosebericht	16

INHALTSVERZEICHNIS ANHANG

17

1 Gegenstand der Sprinkenhof GmbH

1.1 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.

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

Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren werden insbesondere in der Leerstandsquote sowie der Einhaltung der bei den jeweiligen Bauvorhaben vorgegebenen Fristen gesehen. Die Sicherstellung der Kundenzufriedenheit ist darüber hinaus ein wichtiges Ziel aller Geschäftsbereiche. Die Erreichung dieser Ziele wird durch regelmäßige Kundenzufriedenheitsumfragen nachgehalten.

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 Grundstücksbewirtschafter 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.

Mit Wirkung zum 1. Januar 2022 wurde der Geschäftsbereich Immobilien Service Zentrum („ISZ“) abgespalten und in eine eigenständige GmbH ausgegliedert. In diesem Zusammenhang sind 26 Mitarbeiter im Rahmen eines Betriebsüberganges nach § 613a BGB in die neue Gesellschaft gewechselt. Die Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft sind mit Ausnahme der Personalaufwendungen einzeln und insgesamt unwesentlich.



1.2 Asset-Management

Der Geschäftsbereich Asset-Management hat die Aufgabe des strategischen und operativen Immobilienmanagements. Das aktive laufende Objektmanagement wird dabei durch das kaufmännische Asset-Management mit den Aufgaben des Asset- und Property-Managements sowie des kaufmännischen Facility-Managements und das technische Asset-Management mit den Aufgaben des technischen und infrastrukturellen Facility-Managements durchgeführt.

Die Schnittstellen zwischen den in den jeweiligen Abteilungen (Gewerbe/Gewerbe public) organisierten kaufmännischen und technischen Teams im Rahmen eines ganzheitlichen Asset-Managements sind vielfältig. Die strategische Aufgabe und wirtschaftliche Verantwortung auf der Ebene jeder einzelnen Immobilie obliegt dem kaufmännischen Asset-Management. Die Aufgaben erfolgen unterschiedlich nach Objekt und Vertrag in der Funktion eines Eigentümers bzw. Vermieters, Verwalters oder geschäftsbesorgend.



1.2.1 Kaufmännisches Asset-Management

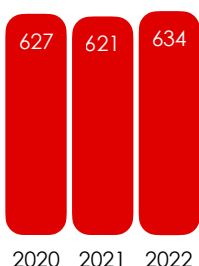
Das kaufmännische Asset-Management verantwortet die wertorientierte und marktgerechte Vermietung, Verwaltung sowie Optimierung und Weiterentwicklung der Bestandsimmobilien. In der laufenden Bewirtschaftung wird neben eigenen Grundstücken und Objekten ein Großteil des Bestandes stadteigener, überwiegend 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 Feuerwehrwachen. Neu errichtete Gebäude, für in der Regel städtische Bedarfe, ergänzen das Portfolio sukzessive.

Darüber hinaus werden diverse Objekte über Geschäftsbesorgungsverträge für die FHH betreut, u. a. für Fachbehörden oder Bezirksämter. Weiterhin besteht ein Pachtvertrag mit der HGV über Gebäude der Polizei und Feuerwehr, die an die Nutzer weitervermietet werden.

Die Nachfrage nach Gewerbeflächen ist vor dem Hintergrund der Corona-Pandemie weiterhin sehr differenziert, je nachdem wie stark die Branchen betroffen sind. Durch individuelle Stundungsvereinbarungen und vereinzelte Mieterlasse konnten die meisten Mieter in den Objekten gehalten werden.

Durch dann noch weiterhin erfolgte Vermietungen, z. B. im Bereich der Gewerbehöfe, konnte u. a. auch deshalb der Leerstand weiter vermindert werden. Die Mieten orientieren sich am Markt oder am Kapitaldienst, insbesondere bei öffentlich genutzten Objekten, bei denen bspw. „Mieter-Vermieter-Modelle“ (MVM) zur Anwendung kommen.

Die Gesellschaft bewirtschaftete zum 31. Dezember 2022 auf eigene Rechnung insgesamt 252 Wirtschaftseinheiten (Vorjahr: 248) mit zusammen 634 Mietverträgen (Vorjahr: 621) sowie 3.672 (Vorjahr: 3.672) Kfz-Stellplätzen in den Parkhäusern und Tiefgaragen.



2020 2021 2022

■ Anzahl Mietverträge

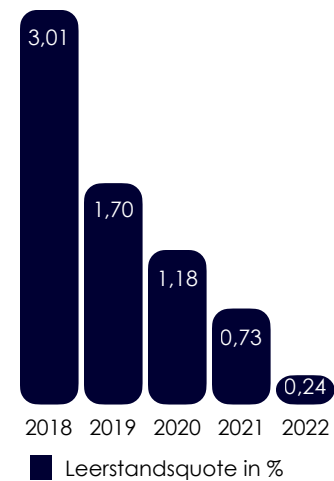
2022 sind folgende Wirtschaftseinheiten hinzugekommen:

- Körber-Haus (Neubau)
- Am Hohen Stege (Neubau)
- Schnackenburgallee 11 (Anmietung)
- Feuerwehr Allermöher Deich 33 (Neubau)
- Feuerwehr Bei der Neuen Münze 17 (Neubau)
- Untermietvertrag ISZ in der Burchardstraße

2022 sind folgende Wirtschaftseinheiten nicht mehr im Bestand:

- Parkhaus Neue Gröningerstraße (Ausübung Wiederkaufsrecht LIG)
- Neustädter Straße

Die Leerstandsquote betrug bereinigt (ohne den planungsbetroffenen Leerstand) 0,24 % (Vorjahr: 0,73 %). Dies weist damit auf eine sehr gute Vermietungssituation hin.



1.2.2 Technisches Asset-Management

Das technische Asset-Management 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 1,65 Mio. m² (Vorjahr: 1,61 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 mit den Instandhaltungsaufwendungen für eigene Objekte (rd. € 10,4 Mio.) rund € 41,4 Mio. (€ 25/m²) (Vorjahr: € 41,9 Mio. und € 26/m²) im Rahmen der Instandhaltung 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 technische Asset-Management ist weiterhin auf ein nachhaltiges Facility-Management (FM) ausgerichtet. Dies wird besonders vor dem Hintergrund der vertieften Bearbeitung von MVM-Modellen deutlich, bei denen die langfristige (30 Jahre) wirtschaftliche Verantwortung für die Werthaltigkeit und Funktionsfähigkeit neu errichteter oder sanierter Gebäude übernommen wird.

Bei Bestandsimmobilien wurde im Zusammenhang mit Neuvermietungen der Standard der Mieteinheiten den Markterfordernissen angepasst. Insgesamt wurden 2022 für Instandhaltungsmaßnahmen € 22,8 Mio. (Vorjahr: € 19,1 Mio.) als Aufwand erfasst.



1.3 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 oder als eigenwirtschaftliche Projekte realisiert.



1.3.1 Projektentwicklung

Die Projektentwicklung widmet sich der Bearbeitung von Wertschöpfungspotenzialen im Bereich von komplexen Neu- und Umbauvorhaben von 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 von hochbaulichen und städtebaulichen Wettbewerben, 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 der ISZ Immobilien Service Zentrum GmbH (bis 31. Dezember 2021: Geschäftsbereich ISZ der Sprinkenhof GmbH).



1.3.2 Projektrealisierung

Die Projektrealisierung verantwortet die Planung und Umsetzung von Bauprojekten bis zur baulichen Fertigstellung. Masterplan-Entwicklungen und Grundstücksanalysen (Feststellung der Möglichkeit 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 nach HOAI 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) und delegierbare Bauherrenleistungen. 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.

2 Marktumfeld



2.1 Gesamtwirtschaftliche Lage

Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) war im Jahr 2022 nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes (Destatis) um 1,9 % höher als im Vorjahr. Kalenderbereinigt betrug das Wirtschaftswachstum 2,0 %. Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland war im Jahr 2022 geprägt von den Folgen des Kriegs in der Ukraine wie den extremen Energiepreiserhöhungen. Hinzu kamen verschärfte Material- und Lieferengpässe, massiv steigende Preise beispielsweise für Nahrungsmittel sowie der Fachkräftemangel und die andauernde, wenn auch im Jahresverlauf nachlassende Corona-Pandemie. Trotz dieser nach wie vor schwierigen Bedingungen konnte sich die deutsche Wirtschaft im Jahr 2022 insgesamt gut behaupten. Im Vergleich zum Jahr 2019, dem Jahr vor Beginn der Corona-Pandemie, war das BIP 2022 um 0,7 % höher.

Die preisbereinigte Bruttowertschöpfung stieg im Jahr 2022 insgesamt um 1,8 % gegenüber dem Jahr 2021. Dabei verlief die Entwicklung in den einzelnen Wirtschaftsbereichen sehr unterschiedlich: Einige Dienstleistungsbereiche profitierten nach dem Wegfall nahezu aller Corona-Schutzmaßnahmen von Nachholeffekten. Besonders stark zulegen konnten die Sonstigen Dienstleister, zu denen auch die Kreativ- und Unterhaltungsbranche zählt (+6,3 %). Auch die Wirtschaftsbereiche Verkehr und Gastgewerbe profitierten von der Aufhebung der Schutzmaßnahmen. Diese beiden Bereiche sorgten für ein kräftiges Plus im zusammengefassten Wirtschaftsbereich Handel, Verkehr und Gastgewerbe (+4,0 %). Die Bruttowertschöpfung im Handel ging dagegen zurück, nachdem sie im Vorjahr noch gestiegen war. Der Bereich Information und Kommunikation knüpfte an seine langjährige, nur im ersten Corona-Jahr 2020 gebremste Wachstumsgeschichte an und verzeichnete ebenfalls einen deutlichen Zuwachs (+3,6 %).

Im Baugewerbe, das vergleichsweise gut durch die Corona-Krise gekommen war, führten Material- und Fachkräftemangel, hohe Baukosten und zunehmend schlechtere Finanzierungsbedingungen dagegen zu einem deutlichen Rückgang der Bruttowertschöpfung (-2,3 %). Die hohen Energiepreise und die immer noch eingeschränkte Verfügbarkeit von Vorprodukten bremsten auch die Wirtschaftsleistung im Verarbeitenden Gewerbe, die im Vorjahresvergleich kaum zunahm (+0,2 %). Das Verarbeitende Gewerbe litt vor allem in der ersten Jahreshälfte 2022 wie schon im Jahr 2021 unter gestörten internationalen Lieferketten. Hinzu kam der massive Anstieg der Energiepreise infolge des Kriegs in der Ukraine.

Auf der Nachfrageseite waren die privaten Konsumausgaben im Jahr 2022 die wichtigste Wachstumstütze der deutschen Wirtschaft. Sie stiegen preisbereinigt um 4,6 % im Vergleich zum Vorjahr und erreichten damit fast das Vorkrisenniveau von 2019. Grund hierfür waren Nachholeffekte im Zuge der Aufhebung fast aller Corona-Schutzmaßnahmen im Frühjahr 2022. Dies wird besonders deutlich bei den Ausgaben für Beherbergungs- und Gaststättendienstleistungen. Auch im Bereich Freizeit, Unterhaltung und Kultur gaben die privaten Haushalte wieder mehr aus als noch vor einem Jahr. Die Konsumausgaben des Staates erhöhten sich 2022 nach zwei stark von Corona geprägten Jahren vergleichsweise moderat um 1,1 %. Der Staat gab deutlich mehr Geld aus, um die zahlreichen Schutzsuchenden aus der Ukraine und anderen Staaten zu verpflegen und unterzubringen. Dagegen sanken die staatlichen Ausgaben zur Bekämpfung der Corona-Pandemie, auch wenn weiterhin umfangreich Impfstoffe beschafft und finanziert wurden.

Die Bauinvestitionen nahmen im Jahr 2022 preisbereinigt um 1,6 % ab. Dabei wirkten sich die fehlenden Baumaterialien und der Fachkräftemangel vor allem im Hochbau und bei Wohnbauten aus. Zunehmende Auftragsstornierungen gewerblicher und privater Bauvorhaben im Zuge andauernd hoher Baupreise sowie steigender Bauzinsen verstärkten den negativen Trend der Bauinvestitionen im Jahresverlauf 2022. In Ausrüstungen – das sind vor allem Investitionen in Maschinen und Geräte sowie Fahrzeuge – wurden 2022 dagegen preisbereinigt 2,5 % mehr investiert als im Vorjahr.

Der Außenhandel nahm trotz starker Preisanstiege im Jahr 2022 zu: Deutschland exportierte preisbereinigt 3,2 % mehr Waren und Dienstleistungen als im Vorjahr. Die Importe legten gleichzeitig sehr viel stärker um preisbereinigt 6,7 % zu. Der Außenbeitrag dämpfte dadurch insgesamt das BIP-Wachstum.

Die Wirtschaftsleistung wurde im Jahr 2022 von durchschnittlich 45,6 Millionen Erwerbstätigen mit Arbeitsort in Deutschland erbracht. Das waren 1,3 % oder 589 000 Personen mehr als im Jahr zuvor und so viele wie noch nie in Deutschland. Der Beschäftigungsaufbau fand 2022 insbesondere bei den sozialversicherungspflichtig Beschäftigten und in den Dienstleistungsbereichen statt. Im Verarbeitenden Gewerbe stieg die Zahl der Erwerbstätigen 2022 nur leicht und konnte die Beschäftigungsverluste der beiden Vorjahre nicht ausgleichen. Im Baugewerbe gab es trotz Fachkräftemangel erneut einen kleinen Beschäftigungszuwachs.

Die staatlichen Haushalte beendeten das Jahr 2022 nach vorläufigen Berechnungen mit einem Finanzierungsdefizit von 101,6 Milliarden Euro. Das waren knapp 33 Milliarden Euro weniger als im Jahr 2021 (134,3 Milliarden Euro). Die Entlastungen des Staatshaushalts durch die auslaufenden Corona-Maßnahmen wurden von neuen Belastungen durch die Energiekrise infolge des russischen Angriffskriegs in der Ukraine überlagert. So brachte die Bundesregierung unter anderem drei Entlastungspakete auf den Weg, um den extrem steigenden Energiekosten entgegenzuwirken und Verbraucherinnen und Verbraucher sowie die Wirtschaft zu unterstützen. Die Entlastungspakete führten zu höheren Staatsausgaben, die überwiegend vom Bund finanziert wurden: Das Defizit des Bundes (-117,6 Milliarden Euro) war im Jahr 2022 genauso wie im Jahr 2021 etwas höher als das Defizit des Staates insgesamt. Die Länder, Gemeinden und Sozialversicherungen realisierten jeweils leichte Finanzierungsüberschüsse. Gemessen am nominalen BIP errechnet sich für den Staat im Jahr 2022 eine Defizitquote von 2,6 %, die damit deutlich niedriger war als in den beiden vorangegangenen Jahren.

(Quelle: Statistisches Bundesamt)



2.2 Entwicklung des Hamburger Immobilienmarktes

Viele Großmietverträge wie beispielsweise von Dataport, der Haspa oder VTG sorgten in Hamburg von Januar bis Ende September für ein sehr dynamisches Vermietungsgeschehen. Aufgrund weiterer konkreter größerer Gesuche war die Maklerbranche im Herbst optimistisch und ging von einem neuen Rekordjahr aus. Allerdings blieb das 4. Quartal mit einem Flächenumsatz von 100.000 m² deutlich hinter den Erwartungen zurück. Da mehrere größere Nutzer ihre Verhandlungen im 4. Quartal nicht erfolgreich abschließen konnten, lässt dieser Nachfrageüberhang einen umsatzstarken Jahresauftakt erwarten. Insgesamt erzielte der Büromarkt Hamburg mit einem Plus von 15 % gegenüber dem Vorjahr ein sehr gutes Ergebnis. Der Jahresflächenumsatz lag bei 565.000 m². Damit übertraf dieser das Zehn-Jahres-Mittel von 2013 bis 2022 in Höhe von 522.500 m² um 8 %.

Sowohl die flächengewichtete Durchschnittsmiete mit 21,00 €/m² mtl. als auch die Spitzenmiete mit 33,50 €/m² mtl. blieben am Jahresende stabil auf dem Rekordniveau des Vorquartals. Allerdings könnte die Durchschnittsmiete 2023 etwas nachgeben, da davon ausgegangen wird, dass sich der Gesuchschwerpunkt auf mittelständische Unternehmen verschieben wird. Diese agieren häufig preissensibler.

Das Fertigstellungsvolumen erreicht 2023 mit 247.000 m² voraussichtlich seinen Höhepunkt. Perspektivisch wird das Volumen jedoch zurückgehen. Aufgrund der schwierigen Rahmenbedingungen im Hinblick auf Lieferengpässe, hohe Bau- und Finanzierungskosten werden Entwickler weniger Projekte spekulativ angehen. Eine relativ hohe Vorvermietungsquote wird dann die Regel sein.

Der für 2023 erwartete Dämpfer für die Konjunktur könnte nach Meinung der Forscher geringer ausfallen als ursprünglich angenommen. Trotz der zahlreichen Krisen hatte die Unsicherheit laut ifo Geschäftsklimaindex zuletzt abgenommen. Aufgrund des Nachfrageüberhangs aus 2022 wird für den Jahresbeginn von einem lebhaften Umsatzgeschehen ausgegangen. Im Jahresverlauf dürfte das Vermietungsvolumen geringer ausfallen, da mit weniger Großnutzern gerechnet wird. Mieten: Der anhaltende Trend der Mietflächenreduktion zugunsten einer besseren Lage sowie einer höheren Flächen- und Ausbauqualität lässt für 2023 eine weitgehende Stabilisierung der Spitzen- und Durchschnittsmieten auf dem gegenwärtig hohen Niveau erwarten. Flächenangebot: Das Angebot wird innerhalb der nächsten Monate größer. Allerdings kommt trotz des relativ hohen Fertigstellungsvolumens nur wenig spekulative Neubaufäche auf den Markt.

(Quelle: Grossmann & Berger)

3 Geschäftsverlauf und Lage der Gesellschaft

Die Geschäftsführung schätzt die Lage der Gesellschaft grundsätzlich positiv ein.

Bei einem Bauprojekt mussten aufgrund von nicht vorhersehbaren Baumängeln, Bauzeitverzögerungen und aufgrund der Corona-Pandemie sowie im Rahmen der Ukraine-Krise stark gestiegenen Baukosten allerdings Wertberichtigungen auf Vorräte in Höhe von € 14,5 Mio. vorgenommen werden, welche zu einer starken Ergebnisbelastung geführt haben.

Die Gesellschaft hat im Geschäftsjahr 2022 einen Jahresfehlbetrag (vor Ergebnisabführung) von € 5,7 Mio. (Vorjahr: Jahresüberschuss € 3,8 Mio.) erzielt. Das Ergebnis liegt damit um rund € 9,5 Mio. unter dem Vorjahr und rund € 9,3 Mio. unter dem Wert im Prognosebericht des Lageberichts für das Geschäftsjahr 2021.



3.1 Ertragslage

Die Umsatzerlöse insgesamt, also einschließlich Umlagen, Projektsteuerungshonoraren und Erlösen aus der Tätigkeit als Totalübernehmer, sind im Jahr 2022 um € 33,2 Mio. auf € 152,7 Mio. gestiegen.

Der Anstieg resultiert im Wesentlichen aus den höheren Verkaufserlösen von Bauprojekten aus der Generalübernehmer-tätigkeit (€ 28,0 Mio., Vorjahr: € 8,3 Mio.). Die Verkaufserlöse betreffen im Wesentlichen die Teilschlussrechnung der Objekte „HfbK“ (€ 8,7 Mio.) und Bürgerhaus Eidelstedt (€ 6,6 Mio.) und mit € 9,7 Mio. die Sanierung von Kulturimmobilien sowie darüber hinaus Erträge aus dem Verkauf der Bestandsimmobilie Neustädter Str. 27, 29 (€ 2,2 Mio.).

Die Erlöse der Hausbewirtschaftung (€ 80,9 Mio., Vorjahr: € 75,1 Mio.) sind im Wesentlichen durch zusätzliche Mieten aus Objektzugängen (insgesamt € 54,9 Mio., Vorjahr: € 51,6 Mio.) und Weiterbelastungen im Rahmen von Gebäudeunterhaltungsverträgen (€ 11,1 Mio., Vorjahr: € 8,3 Mio.) gestiegen.

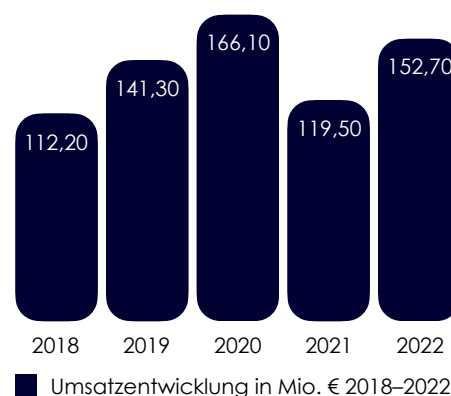
Die Erlöse aus Betreuungsleistungen werden als Dienstleistungserträge erfasst und beliefen sich im Berichtszeitraum auf insgesamt € 23,4 Mio. (Vorjahr: € 17,3 Mio.). Der Anstieg der Erlöse aus Baubetreuung steht im Zusammenhang mit der Beendigung von Aufträgen, die nun abgerechnet werden konnten. Dieses betrifft im Wesentlichen Baubetreuungen für die Polizei (€ 5,4 Mio.) und die Feuerwehr (€ 3,5 Mio.).

Insgesamt wurden für die Baubetreuung € 18,5 Mio. (Vorjahr: € 8,0 Mio.) und aus der Verwalterbetreuung (inklusive pauschaler Erträge aus Dienstleistungsrahmenvertrag) € 6,6 Mio. (Vorjahr: € 6,8 Mio.) an Erlösen erzielt.

Die Umsatzerlöse im Rahmen der Vergütung des Verwaltervertrags LIG betrugen € 2,7 Mio. (Vorjahr: € 2,6 Mio.).

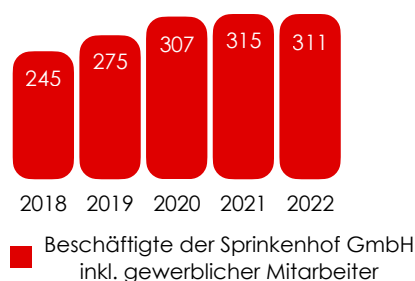
Mit den gestiegenen Umsatzerlösen geht auch eine Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen in Höhe von € 77,5 Mio. einher, sodass sich die Gesamtleistung um € 40,3 Mio. auf € 230,2 Mio. erhöhte.

Im Rahmen der bestehenden Gewinnabführungs- und Beherrschungsverträge trugen die Ergebnisabführungen der Tochtergesellschaften GGP 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 2022 insgesamt € 180,6 Mio. (Vorjahr: € 144,8 Mio.). Die darin enthaltenen von der Gesellschaft zu leistenden Mietaufwendungen beliefen sich insgesamt auf € 16,2 Mio. (Vorjahr: € 15,6 Mio.). Die Aufwendungen für Heizkosten stiegen um € 0,9 Mio. auf € 4,1 Mio. (Vorjahr: € 3,2 Mio.), und die Betriebskosten sanken um € 0,6 Mio. auf € 14,4 Mio. (Vorjahr: € 15,0 Mio.). Die Aufwendungen im Rahmen des Dienstleistungsrahmenvertrags beliefen sich insgesamt auf € 12,8 Mio. (Vorjahr: € 13,0 Mio.).

Darüber hinaus wurden im Geschäftsjahr € 99,8 Mio. (Vorjahr: € 64,4 Mio.) an Materialeinzelkosten erfasst, die aufgrund der Übernahme als Generalübernehmer insbesondere im Zusammenhang mit den Bauvorhaben Philosophenturm, Deichtorhallen, Eiffestraße sowie baulichen Sofortmaßnahmen bei Kulturimmobilien, 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 € 3,8 Mio. auf € 22,8 Mio. erhöht. Die Fremdkosten für Baubetreuung haben sich um rd. € 2,5 Mio. auf € 8,8 Mio. verringert. Die übrigen bezogenen Leistungen beliefen sich auf rund € 1,6 Mio. (Vorjahr: € 3,2 Mio.).



Der Rückgang der Personalaufwendungen um € 0,4 Mio. auf € 24,0 Mio. resultiert insbesondere aus der Ausgliederung des Geschäftsbereiches ISZ auf eine eigenständige GmbH zum 1.1.2022. Hierdurch reduzierte sich die Anzahl der Mitarbeiter um 26 Angestellte. In der Folge sank die Anzahl der Mitarbeiter auf 311 Personen per 31.12.2022 (Vorjahr: 315).

Erkennbaren Risiken aus etwaigen Kostenüberschreitungen für Bauvorhaben und aus Mietverträgen wurde im Rahmen der Bewertung der unfertigen Leistungen bzw. durch Rückstellungsbil-

dung angemessen Rechnung getragen. Dabei bestehen erhebliche Schätzunsicherheiten. Diese betreffen zum einen die Höhe der Mehrkosten sowohl als auch die Frage, inwieweit die Gesellschaft Verzögerungen, z. B. coronabedingt, als Kostenerhöhungen zu verantworten hat. Die Risiken wurden einzelfallbezogen geschätzt und mit ihrer Eintrittswahrscheinlichkeit gewichtet. Dabei wurden insbesondere vorliegende Nachtragsanträge gewürdigt und geprüft, ob es weitere Kostenpositionen gibt, die ein ähnliches Risiko aufweisen. Dennoch ist von einer weiterhin hohen Schätzunsicherheit auszugehen.

Das Jahresergebnis betrug einschließlich der Gewinnabführungen der Tochtergesellschaften rund € -5,7 Mio. (Vorjahr: € 3,8 Mio.) und wird im Rahmen des bestehenden Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrags durch die HGV Hamburger Gesellschaft für Vermögens- und Beteiligungsmanagement mbH (HGV) ausgeglichen.

Das Jahresergebnis der Gesellschaft ist geprägt durch einen positiven Ergebnisbeitrag aus dem Asset-Management in Höhe von € 20,1 Mio. (Vorjahr: € 21,3 Mio.), davon insbesondere bedingt durch die Parkhäuser mit € 4,8 Mio. (Vorjahr: € 5,9 Mio.), und einen negativen Ergebnisbeitrag aus dem Projektmanagement in Höhe von € 12,3 Mio. (Vorjahr: negativ € 2,1 Mio.).

Darüber hinaus ist das Jahresergebnis sehr wesentlich durch Einmaleffekte geprägt. Für drohende Verluste aus einem laufenden Bauprojekt mussten Wertberichtigungen auf Vorräte in Höhe von € 14,5 Mio. aufwandswirksam verbucht werden. Gegenläufig wirkten sich die im Geschäftsjahr aufgelösten Rückstellungen in Höhe von € 2,2 Mio. sowie der Verkauf eines Grundstücks an eine Tochtergesellschaft der FHH aus. Aufgrund der gestiegenen Verkehrswerte konnte hierdurch ein Ertrag von € 2,2 Mio. erzielt werden. Durch eine Anpassung von Verträgen konnten weiterhin erfolgswirksame Teilabrechnungen vorgenommen werden, die zu einem zusätzlichen Ertrag im Berichtsjahr von € 1,9 Mio. geführt haben.



3.2 Vermögens- und Finanzlage

Die Eigenkapitalquote beträgt 13,7 % (Vorjahr: 7,1 %). Die Erhöhung ist im Wesentlichen auf eine Eigenkapitalerhöhung im Wege der Einzahlung in die Kapitalrücklage durch die Gesellschafterin in Höhe von € 50,0 Mio. zurückzuführen.

Das Sachanlagevermögen hat sich insgesamt um rund € 39,8 Mio. erhöht. Wesentlich verantwortlich dafür ist der Erwerb des Verwaltungsgebäudes Poppenhusenstraße 2-14c, 22765 Hamburg, inklusive Grundstück und Nebenkosten in Höhe von € 24,0 Mio. und weiteren Investitionen in Anlagen im Bau in Höhe von € 11,8 Mio.

Das Investitionsvolumen im Sachanlagevermögen der Gesellschaft lag mit € 49,3 Mio. um rund € 30,0 Mio. unter dem Vorjahresniveau von € 79,3 Mio.

Innerhalb des Vorratsvermögens werden neben den noch nicht abgerechneten Betriebskosten von € 18,1 Mio. (Vorjahr: € 16,6 Mio.) noch nicht abgerechnete Bauleistungen in Höhe von € 189,6 Mio. (Vorjahr: € 128,0 Mio.) erfasst. Diese betreffen Leistungen als Generalübernehmer im Rahmen des MVM, insbesondere die Bauvorhaben Rettungsleitstelle Eiffestraße (€ 11,7 Mio.), Philosophenturm (€ 64,7 Mio.), Neubau Jugendanstalt (€ 23,2 Mio.), sowie verschiedene Kultur- und Museumsobjekte (€ 24,4 Mio.).

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sind stichtagsbedingt um € 1,4 Mio. auf € 0,3 Mio. gesunken.

Die Forderungen gegen die HGV in Höhe von € 8,6 Mio. (Vorjahr: € 29,4 Mio.) beinhalten im Wesentlichen Forderungen aus der Verlustübernahme (€ 5,7 Mio.; Vorjahr: Verbindlichkeiten aus der ausstehenden Ergebnisabführung in Höhe von € 3,8 Mio.), aus Cash-Pool Forderungen von € 0,4 Mio. (Vorjahr: € 34,3 Mio.) sowie Forderungen aus Lieferungen und Leistungen i. H. von € 6,4 Mio., denen Verbindlichkeiten aus der Umsatzsteuer-Organschaft in Höhe von € 4,0 Mio. gegenüberstehen.

Die Forderungen gegen die FHH betragen € 2,4 Mio. (Vorjahr: € 3,2 Mio.) und resultieren im Wesentlichen nahezu unverändert in Höhe von € 1,7 Mio. (Vorjahr: € 1,7 Mio.) aus dem Dienstleistungsrahmenvertrag (Polizei/Feuerwehr mit der Behörde für Inneres und Sport (BIS)).

Der Anstieg der sonstigen Rückstellungen um € 31,0 Mio. auf € 68,4 Mio. ist insbesondere auf die im Geschäftsjahr gegenüber dem Vorjahr um € 28,9 Mio. gestiegenen Rückstellungen für ausstehende Baukosten zurückzuführen.

Im Geschäftsjahr wurden keine neuen Bankdarlehen aufgenommen. Unter Berücksichtigung einer weiteren Auszahlung für ein bestehendes Darlehen in Höhe von € 2,1 Mio. sowie planmäßiger Tilgungen von € 7,0 Mio. und der Rückzahlung von zwei Darlehen von insgesamt € 31,2 Mio. haben sich die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten insgesamt auf € 259,7 Mio. reduziert.

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen stiegen stichtagsbedingt gegenüber dem Vorjahr um € 0,5 Mio. auf € 3,0 Mio.

Der Sonderposten hat sich im Berichtsjahr insbesondere aufgrund von für zwei Projekte erhaltenen Zuschüssen in Höhe von insgesamt € 3,8 Mio. auf € 32,6 Mio. erhöht.

Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit betrug € 4,3 Mio. gegenüber € -26,2 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.

Gesamtaussage zur wirtschaftlichen Lage

Die Gesellschaft hat sich aufgrund der notwendigen Wertberichtigungen eines Bauprojektes bei einem ansonsten stabilen Geschäft deutlich schlechter als geplant entwickelt, sieht sich aber für die Zukunft gut aufgestellt.

4 Chancen- und Risikobericht



4.1 Risikomanagementsystem und identifizierte Einzelrisiken

Die Gesellschaft verwendet zur Sicherung des Vermögens grundsätzlich 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 grundsätzlich sachgerecht ist. Aufgrund der Erfahrungen des Berichtsjahres wurde aber festgestellt, dass es in einzelnen Bereichen noch Optimierungsbedarf gibt.

Die Wirtschaft leidet noch immer unter den Nachwirkungen der Corona-Pandemie und den Folgen der Ukraine-Krise. Zu nennen sind hier insbesondere im Bereich Projektmanagement Risiken aus Verzögerungen bei der Durchführung von Bauprojekten, verbunden mit dem Risiko von Kostensteigerungen und damit der verzögerten Realisation von Einnahmen. Zum Zeitpunkt der Abfassung dieses Lageberichts ist es zu vollumfänglichen Baustopps auf den von Sprinkenhof verantworteten Baustellen allerdings noch nicht gekommen. Weiterhin besteht das Risiko, dass in der Projektpipeline fest vorgesehene Projekte erst später bzw. in geringerem Umfang umgesetzt werden könnten.

Die aus den oben genannten Risiken insgesamt resultierenden Effekte sind z. Zt. nicht bezifferbar.

Mit der Hamburger Bürgerschaftswahl in 2025 besteht langfristig ein Strategierisiko, dass die auf der Drucksache OPTIMA beruhende langfristige Strategie der Sprinkenhof GmbH geändert werden könnte. Allgemein ergeben sich durch politische Entscheidungen auf den Realisierungsträger Sprinkenhof ebenfalls Ergebnisrisiken aus möglichen Drucksachen im Bereich energetisches Sanieren und nachhaltiges Bauen.

Diese Maßnahmen können eventuell nicht vollständig auf die Mieter umgelegt werden.

Als wesentlich wurden die Risiken aus möglichen zeit- und kostenmäßigen Überschreitungen der Budgetansätze im Rahmen der Bautätigkeit als Totalübernehmer 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.

Für das Projekt Sanierung des Philosophenturms im Rahmen des Mieter-Vermieter-Modells werden Budgetüberschreitungen prognostiziert, für die nach der aktuell gültigen Datenlage auf Basis der geschätzten Gesamtkosten angemessen Risikovorsorge getroffen wurde.

Dabei bestehen nach wie vor insbesondere bei dem Projekt Philosophenturm erhebliche Schätzunsicherheiten im Zusammenhang mit der Höhe der Mehrkosten sowie der Verursachung von Bauverzögerungen. Die Risiken wurden der Höhe nach geschätzt.

Sprinkenhof hat sich in verschiedenen Gebäudeunterhaltungsverträgen gegenüber Objekt-KGs zu Instandhaltung, Instandsetzung und Schönheitsreparaturen 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. Um das Risiko abzumildern, wurden in der Regel Vertragsöffnungsklauseln mit erstmaliger Wirkung zehn Jahre nach Vertragsbeginn vereinbart, welche eine Kostenanpassung zwischen Mietern und Objekt-KGs (Besitzgesellschaften der Mietobjekte) ermöglichen, sofern die ihrerseits die über den ursprünglich vereinbarten Höchstbeträgen liegenden Unterhaltungskosten an die Objekt-KG weitergeben können. Die Abwicklung dieser Gebäudeunterhaltungsverträge steht im besonderen Fokus des Risikomonitorings der Sprinkenhof.

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. Ziel dieses Projektes ist u. a., den Instandhaltungsstau 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 der für das Berichtsjahr geplanten Betreuungsentgelte zur Folge haben.

Grundsätzlich besteht für die Sprinkenhof GmbH ein allgemeines Ertragsrisiko durch unplanmäßige Leerstände und den Ausfall von Mieterträgen durch die Sanierung von Objekten. In 2020 wurde mit der umfangreichen Sanierung der Parkhäuser begonnen, die zukünftig zu zeitweisen Ertragsminderungen führen dürfte.

Der Eintritt zusätzlicher Instandhaltungsaufwendungen in 2023 ist wahrscheinlich, da Kostenerhöhungen und niedrigere aktivierungsfähige Anteile bei geplanten bzw. in Umsetzung befindlichen Maßnahmen gemäß dem Investitionsplan nicht ausgeschlossen werden können.

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

Aufgrund des steigenden Bedarfs an Vor- und Fremdfinanzierungen für eigenwirtschaftliche Projekte und Bautätigkeiten als Totalübernehmer im Rahmen des Mieter-Vermieter-Modells hat sich im Vergleich zu den Vorjahren das Liquiditätsrisiko leicht erhöht. Zur Reduzierung des Liquiditätsrisikos wird diesem mit einer vertiefenden und transparenteren Steuerung der Liquidität begegnet. Ein umfassendes Liquiditätsmanagement befindet sich im Aufbau.

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 allerdings nicht zu erkennen.

Aufgrund der lang anhaltenden Niedrigzinsphase, die sich erst im Berichtsjahr umgekehrt hat, werden sich die zur Ermittlung der Verpflichtungen für Pensionszusagen verwendeten Diskontierungssätze, welche auf Basis eines zehnjährigen Durchschnitts ermittelt werden, erst langsam erholen. Es ist daher für die nähere bis mittelfristige Zukunft noch mit einer im langfristigen Vergleich hohen Belastung zu rechnen.

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



4.2 Chancen

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.

Mit der politischen Fokussierung auf nachhaltiges, energieeffizientes Bauen und Sanieren besteht mittelfristig die Chance, sich als städtischer Realisierungsträger vom Wettbewerb abzugrenzen und Alleinstellungsmerkmale zu entwickeln, welche zu zusätzlichen Ertragschancen führen. Die Übernahme weiterer Aufgabenfelder und der Ausbau weiterer Fachkenntnisse im Bereich Computer-Aided Facility Management (CAFM), auf Nachhaltigkeit ausgerichtete Bautätigkeiten sowie eine CO₂-reduzierende Sanierung des Gebäudeportfolios werden derzeit durch die Gesellschaft vorangetrieben.

5 Prognosebericht

Für das Geschäftsjahr 2023 rechnet die Gesellschaft mit einem positiven Jahresüberschuss vor Ergebnisabführung von rund € 2,9 Mio. Das voraussichtliche Ergebnis wird dabei insbesondere durch Betreuungserlöse von Projektmanagementleistungen beeinflusst. Die Liquiditätssituation wird als gesichert angesehen. Wir verweisen allerdings auf unsere Ausführungen zu den möglichen Folgen von Nachwirkungen der Corona-Krise sowie der Ukraine-Krise, die zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht zuverlässig bezifferbar sind.

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, 22. Juni 2023

Sprinkenhof GmbH



Martin Görges
(Geschäftsführer)



Jan Zünke
(Geschäftsführer)

INHALTSVERZEICHNIS ANHANG

BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2022 – AKTIVA	18
BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2022 – PASSIVA	19
GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG	20
ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2022	21
 Allgemeine Angaben zum Jahresabschluss	21
 Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	21
 Erläuterungen und ergänzende Angaben zur Bilanz	24
 Erläuterungen und ergänzende Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung	28
 Beteiligungen	28
 Sonstige finanzielle Verpflichtungen	29
 Sonstige Angaben	29
 Nachtragsbericht	30
 Organe	31
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS	32
BERICHT DES AUFSICHTSRATES	36
ENTSPRECHENSERKLÄRUNG	37
MEHRJAHRESÜBERSICHT	38
KONTAKT/IMPRESSUM	39

BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2022 – AKTIVA

	31.12.2022 in €	31.12.2021 in €
A. ANLAGEVERMÖGEN		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	969.724,61	908.186,61
Entgeltlich erworbene gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten		
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	385.583.004,88	337.500.444,90
2. Einbauten in gemieteten Grundstücken	14.174.338,86	14.528.567,90
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	713.537,00	723.929,00
4. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	21.311.939,13	29.189.395,35
	421.782.819,87	381.942.337,15
III. Finanzanlagen		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	78.937,52	78.937,52
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	1.450.000,00	1.450.000,00
	1.528.937,52	1.528.937,52
	424.281.482,00	384.379.461,28
B. UMLAUFVERMÖGEN		
I. Vorräte		
1. Heizölbestände	34.858,98	17.504,01
2. Noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten	18.110.085,48	16.637.761,80
3. Noch nicht abgerechnete Bauvorhaben aus GÜ-Tätigkeit	150.813.197,14	90.783.717,73
4. Noch nicht abgerechnete Leistungen aus GU-Verträgen	2.844.341,42	3.179.035,22
5. Unfertige Leistungen aus Dienstleistungsrahmenvertrag, Projektrealisierung (Honorare)	35.892.492,05	34.042.505,22
	207.694.975,07	144.660.523,98
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	309.818,35	1.706.725,92
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	26.085.756,16	40.881.173,91
3. Forderungen gegen die Freie und Hansestadt Hamburg	2.405.420,77	3.184.315,51
4. Sonstige Vermögensgegenstände	14.387,95	6.536,51
	28.815.383,23	45.778.751,85
III. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	1.398.192,26	1.961.832,70
	237.908.550,56	192.401.108,53
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN	7.207.832,06	7.536.247,84
AKTIVA	669.397.864,62	584.316.817,65

BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2022 – PASSIVA

	31.12.2022 in €	31.12.2021 in €
A. EIGENKAPITAL		
I. Gezeichnetes Kapital	3.768.832,00	3.768.832,00
II. Kapitalrücklage	85.065.232,04	35.065.232,04
III. Gewinnrücklagen	2.676.734,56	2.676.734,56
	91.510.798,60	41.510.798,60
B. SONDERPOSTEN FÜR INVESTITIONSZUSCHÜSSE ZU GEGENSTÄNDEN DES ANLAGEVERMÖGENS		
	32.639.354,00	29.569.862,28
C. RÜCKSTELLUNGEN		
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	21.295.252,00	20.684.527,00
3. Sonstige Rückstellungen	68.449.830,65	37.493.396,67
	89.745.082,65	58.177.923,67
D. VERBINDLICHKEITEN		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	259.687.336,57	295.878.884,84
2. Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	39.203.677,12	45.331.558,10
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.022.439,96	2.537.916,08
4. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	139.695.337,69	97.636.724,94
5. Sonstige Verbindlichkeiten	1.202.526,70	629.547,11
davon aus Steuern: € 279.388,34 (Vorjahr: € 269.847,36)		
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: € 107.341,03 (Vorjahr: € 123.703,26)		
	442.811.318,04	442.014.631,07
E. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		
	12.691.311,33	13.043.602,03
PASSIVA	669.397.864,62	584.316.817,65

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR BIS ZUM 31. DEZEMBER 2022

	2022 in €	2021 in €
1. Umsatzerlöse	152.664.351,14	119.468.433,17
2. Erhöhung (Vorjahr: Verminderung) des Bestandes an noch nicht abgerechneten Betriebskosten und Baubetreuungsleistungen	77.534.451,00	70.473.072,88
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	1.230.239,75	1.002.301,35
4. Sonstige betriebliche Erträge	3.622.607,07	4.919.124,96
5. Materialaufwand		
a. Kosten der Beheizung	-4.089.662,47	-3.170.774,18
b. Aufwendungen für bezogene Leistungen	-176.496.908,89	-141.612.951,75
	-180.586.571,36	-144.783.725,93
6. Personalaufwand		
a. Löhne und Gehälter	-18.885.945,77	-19.390.745,64
b. Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung - davon für Altersversorgung € 1.488.274,54 (Vorjahr: € 1.331.749,87)	-5.082.092,27	-4.965.162,78
	-23.968.038,04	-24.355.908,42
7. Abschreibungen		
a. auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-8.597.555,64	-7.945.789,71
b. auf Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens, soweit diese die in der Kapitalgesellschaft üblichen Abschreibungen überschreiten	-14.500.000,00	0,00
	-23.097.555,64	-7.945.789,71
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-7.574.512,16	-7.619.899,56
9. Erträge aus Gewinnabführungsverträgen - davon aus verbundenen Unternehmen: € 49.660,53 (Vorjahr: € 50.709,95)	49.660,53	50.709,95
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge - davon aus verbundenen Unternehmen: € 128.543,91 (Vorjahr: € 1.476,79)	128.644,85	1.512,49
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen - davon an verbundene Unternehmen: € 118.949,22 (Vorjahr: € 28.928,51) - davon aus der Aufzinsung: € 761.003,00 (Vorjahr: € 2.230.598,00)	-5.723.312,32	-7.399.848,33
12. Ergebnis nach Steuern	-5.720.035,18	3.809.982,85
13. Sonstige Steuern	-37,74	-30.978,82
14. Aufgrund eines Gewinnabführungsvertrages abgeführter Gewinn	0,00	-3.779.004,03
15. Erträge aus Verlustübernahme	5.720.072,92	0,00
16. Jahresüberschuss/-fehlbetrag	0,00	0,00

ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2022

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 sowie der Gewinn- und Verlustrechnung zum Materialaufwand und die Postenbezeichnung zur Bestandsveränderung an die Besonderheiten des Geschäftsmodells der Gesellschaft angepasst.

Als verbundene Unternehmen werden im Jahresabschluss Unternehmen bezeichnet, auf die die Freie und Hansestadt Hamburg beherrschenden Einfluss nach § 290 HGB ausüben kann.

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. Wertminderungen werden durch außerplanmäßige Abschreibungen berücksichtigt. Bei Wegfall der Gründe für außerplanmäßige Abschreibungen werden entsprechende Zuschreibungen bis maximal zur Höhe der fortgeführten Anschaffungskosten vorgenommen.

Gegenstände des Sachanlagevermögens werden zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten bilanziert und – soweit abnutzbar – entsprechend ihrer voraussichtlichen Nutzungsdauer linear abgeschrieben. Wertminderungen werden durch außerplanmäßige Abschreibungen berücksichtigt. Bei Wegfall der Gründe für außerplanmäßige Abschreibungen werden entsprechende Zuschreibungen bis maximal zur Höhe der fortgeführten Anschaffungskosten vorgenommen. Wie bereits in der Vergangenheit wurden im Geschäftsjahr 2022 Fremdkapitalzinsen unter Inanspruchnahme des Bewertungswahlrechts des § 255 Abs. 3 Satz 2 HGB in Höhe von T€ 275 (Vorjahr: T€ 255) aktiviert.

Die planmäßigen Abschreibungen wurden nach der voraussichtlichen Nutzungsdauer der Vermögensgegenstände linear vorgenommen. Die voraussichtliche Nutzungsdauer beträgt 3-5 Jahre (immaterielle Vermögensgegenstände), 33-50 Jahre (Gebäude) und 2-20 Jahre (sonstige Anlagengüter).

Im Geschäftsjahr 2022 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. Bei voraussichtlich dauernden Wertminderungen werden außerplanmäßige Abschreibungen auf die niedrigeren beizulegenden Werte vorgenommen. Sind die Gründe für die Wertminderung ganz oder teilweise weggefallen, erfolgt eine Wertaufholung maximal bis zu den Anschaffungskosten.

Die Bewertung der Vorräte erfolgt zu Anschaffungskosten. Die hierfür erhaltenen Vorauszahlungen werden als erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen ausgewiesen. 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. Die Herstellungskosten beinhalten angemessene Teile der Kosten der allgemeinen Verwaltung. Sofern erforderlich, werden Abschreibungen auf den niedrigeren beizulegenden Wert vorgenommen. Wie bereits in der Vergangenheit wurden im Geschäftsjahr 2022 Fremdkapitalzinsen unter Inanspruchnahme des Bewertungswahlrechts des § 255 Abs. 3 Satz 2 HGB in Höhe von T€ 744 (Vorjahr: T€ 584) aktiviert. Im Jahresabschluss 2022 wurde eine Abschreibung in Höhe von T€ 14.500 vorgenommen. Hierbei wurde das Risiko einzelfallbezogen geschätzt und mit seiner Eintrittswahrscheinlichkeit gewichtet. Dabei wurden insbesondere vorliegende Nachtragsanträge gewürdigt und geprüft, ob es weitere Kostenpositionen gibt, die ein ähnliches Risiko aufweisen. Dennoch ist von einer weiterhin hohen Schätzungsicherheit auszugehen. Darüber hinaus wurde eine pauschale Wertberichtigung in Höhe von 1 % auf den nicht einzelwertberechtigten Bautenstand aus der Tätigkeit als Generalübernehmer in Höhe von T€ 931 (Vorjahr: T€ 423) gebildet.

Der Ansatz der Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände erfolgt zum 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.

Als Forderungen gegen die Freie und Hansestadt Hamburg (FHH) werden Forderungen gegen die Kernverwaltung der FHH ausgewiesen, die gemäß Verwaltungsvorschriften der FHH („VV Bilanzierung“) die Verfassungsorgane, Senatsämter, Fachbehörden sowie Bezirksämter umfasst. Die Forderungen gegen die Landesbetriebe der FHH werden dagegen als Forderungen gegen verbundene Unternehmen bilanziert. Diese Forderungen und Verbindlichkeiten werden zum Bilanzstichtag saldiert ausgewiesen.

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

Erhaltene Investitionszuschüsse auf Sachanlagen 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 Seite 1 HGB mit dem Marktzinssatz, der dem durchschnittlichen restlaufzeitadäquaten Marktzinssatz der vergangenen zehn Geschäftsjahre entspricht, berechnet. Der zum Bilanzstichtag verwendete Rechnungszinssatz beträgt 1,78 %. 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. (bzw. 1,50 % p. a. für die Geschäftsführung)
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. Dezember 2022 bei Diskontierung mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen sieben Geschäftsjahre im Vergleich zur angewandten Methode mit zehn Geschäftsjahren ergibt, ermittelt sich wie folgt:

Erfüllungsbetrag bei zehnjähriger Durchschnittsbildung	€21.295.252,00
Erfüllungsbetrag bei siebenjähriger Durchschnittsbildung	€22.932.152,00
Unterschiedsbetrag	€ 1.636.900,00

Aufgrund der Abspaltung des Betriebsteils „Immobilien Service Zentrum“ (ISZ) sind zum 1. Januar 2022 Pensionsverpflichtungen in Höhe von T€ 1.386 abgegangen.

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.

Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen werden zum Nennwert nach der Nettomethode angesetzt. Die erhaltenen Betriebskostenvorauszahlungen werden aus der Sollstellung der Nebenkostenvorauszahlungen ermittelt.

Die Verbindlichkeiten sind mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

Als Verbindlichkeiten gegenüber der Freien und Hansestadt Hamburg (FHH) werden Verbindlichkeiten gegenüber der Kernverwaltung der FHH ausgewiesen, die gemäß Verwaltungsvorschriften der FHH („VV Bilanzierung“) die Verfassungsorgane, Senatsämter, Fachbehörden sowie Bezirksämter umfasst. Die Verbindlichkeiten gegenüber den Landesbetrieben der FHH werden dagegen als Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen bilanziert. Diese Forderungen und Verbindlichkeiten werden zum Bilanzstichtag saldiert ausgewiesen.

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

Die zum 31. Dezember 2022 bestehende Summe aus im Rahmen der Baubetreuung von der Sprinkenhof GmbH treuhänderisch verwalteten Bankkonten und Guthaben beträgt T€ 12.196. Des Weiteren führt die Gesellschaft zwei Treuhandkonten bei deutschen Geschäftsbanken (T€ 118) für die KG VHG Verwaltung Hamburgische Gebäude GmbH & Co. Sämtliche Treuhandkonten werden nicht in der Bilanz der Sprinkenhof GmbH bilanziert.



Erläuterungen und ergänzende Angaben zur Bilanz

Die Aufgliederung und die Entwicklung des Anlagevermögens werden in dem folgenden Anlagegitter dargestellt:

	Historische Anschaffungs- und Herstellungskosten				
	Stand per 01.01.2022	Zu- gänge	Ab- gänge	Um- buchun- gen	Stand per 31.12.2022
	T€	T€	T€	T€	T€
I. Immaterielle Vermögensgegenstände					
Entgeltlich erworbene gew. Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Li- zenzen an solchen Rechten und Werten	2.544	550	0	0	3.094
	2.544	550	0	0	3.094
II. Sachanlagen					
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	414.324	36.755	1.028	18.661	468.712
2. Einbauten in gemieteten Grundstücken	23.476	281	0	299	24.056
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Ge- schäftsausstattung	4.847	499	322	0	5.024
4. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	29.190	11.800	718	-18.960	21.312
	471.837	49.335	2.068	0	519.104
III. Finanzanlagen					
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	79	0	0	0	79
2. Ausleihungen an verbundene Unter- nehmen	1.449	0	0	0	1.449
	1.528	0	0	0	1.528
	475.909	49.885	2.068	0	523.726

(Rundungsdifferenzen sind möglich.)

	Kumulierte Abschreibungen				Stand per 31.12.2022 T€	Buchwert 31.12.2022 T€	Buchwert des Vorjahres T€
	Stand per 01.01.2022	Zu- gänge	Ab- gänge	Um- buchun- gen			
	T€	T€	T€	T€			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände							
Entgeltlich erworbene gew. Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	1.636	489	0	0	2.125	969	908
	1.636	489	0	0	2.125	969	908
II. Sachanlagen							
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	76.824	6.712	406	0	83.130	385.582	337.500
2. Einbauten in gemieteten Grundstücken	8.947	934	0	0	9.881	14.175	14.529
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	4.122	462	274	0	4.310	714	725
4. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	0	0	0	0	0	21.312	29.190
	89.893	8.108	680	0	97.321	421.783	381.944
III. Finanzanlagen							
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	0	0	0	0	0	79	79
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	0	0	0	0	0	1.449	1.449
	0	0	0	0	0	1.529	1.528
	91.529	8.597	680	0	99.446	424.281	384.380

(Rundungsdifferenzen sind möglich.)

(1) Vorräte

Die noch nicht abgerechneten Bauvorhaben aus GÜ-Tätigkeit beinhalten fertiggestellte, abgenommene, aber noch nicht abgerechnete Leistungen in Höhe von T€ 860.

(2) Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände haben in Höhe von T€ 28.729 (Vorjahr: T€ 44.393) eine Restlaufzeit bis zu einem Jahr. Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen haben in Höhe von T€ 86 (Vorjahr: T€ 76) eine Restlaufzeit von über einem Jahr. Im Vorjahr wurden darüber hinaus noch Forderungen gegen verbundene Unternehmen in Höhe von T€ 1.309 mit einer Restlaufzeit von über einem Jahr ausgewiesen.

Von den Forderungen gegen verbundene Unternehmen betreffen T€ 23.367 (Vorjahr: T€ 11.452) Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und T€ 2.719 (Vorjahr: T€ 29.429) sonstige Vermögensgegenstände.

(3) Das gezeichnete Kapital der Gesellschaft beträgt € 3.768.832,00. Alleinige Gesellschafterin der Sprinkenhof GmbH ist die HGV Hamburger Gesellschaft für Vermögens- und Beteiligungsmanagement mbH, Hamburg („HGV“).

Im Berichtsjahr wurden die Kapitalrücklagen durch eine Einzahlung der Gesellschafterin um € 50,0 Mio. erhöht.

(4) Die sonstigen Rückstellungen beinhalten im Wesentlichen Rückstellungen für unterlassene Instandhaltungsarbeiten i. H. v. T€ 1.648 (Vorjahr: T€ 3.387), Rückstellungen für ausstehende Rechnungen für Baukosten über T€ 51.957 (Vorjahr: T€ 23.069), Rückstellungen für übrige ausstehende Rechnungen über T€ 8.230 (Vorjahr: T€ 4.378) sowie Rückstellungen für Garantieleistungen i. H. v. T€ 2.875 (Vorjahr: T€ 2.950).

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 2022 insoweit Rückstellungen aus Vorjahren in Höhe von T€ 391 (Vorjahr: T€ 391) ausgewiesen.

(5) Fristigkeiten und Sicherungen von Verbindlichkeiten zum 31. Dezember 2022

Verbindlichkeitspiegel	Restlaufzeit von bis zu einem Jahr T€	Restlaufzeit von mehr als einem Jahr T€	Davon mehr als fünf Jah- re T€	Gesamt- betrag 31.12.2022 T€	Davon durch Pfandrechte und ähnli- che Rechte gesichert T€	Art und Form der Sicher- heit
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	7.044	252.644	233.959	259.687	11.782	Grundpfandrecht/Zession
im Vorjahr	22.625	273.253	249.734	295.879	10.264	
2. Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	39.204	0	0	39.204	0	
im Vorjahr	45.332	0	0	45.332	0	
3. Verb. aus Lieferungen und Leistungen	3.022	0	0	3.022	0	
im Vorjahr	2.538	0	0	2.538	0	
4. Verb. gegenüber verb. Unternehmen	110.507	29.188	0	139.695	0	
im Vorjahr	97.637	0	0	97.637	0	
5. Sonstige Verbindlichkeiten	1.203	0	0	1.203	0	
im Vorjahr	630	0	0	630	0	
Gesamt	160.980	281.832	233.959	442.811	11.782	
im Vorjahr	168.762	273.253	249.734	442.016	10.264	

(Rundungsdifferenzen sind möglich.)

- (6) Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind in Höhe von T€ 214.421 durch modifizierte Ausfallbürgschaften bzw. selbstschuldnerische Bürgschaften der FHH sowie in Höhe von T€ 11.782 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€ 19.518, (Vorjahr: T€ 17.720), davon entfallen im Wesentlichen T€ 13.078 (Vorjahr: T€ 12.667) auf die FHH, sowie Verbindlichkeiten aus erhaltenen Anzahlungen auf sonstige Bestellungen in Höhe von T€ 19.686 (Vorjahr: T€ 27.612). Davon entfallen T€ 5.747 (Vorjahr: T€ 8.603) auf die Gesellschafterin, T€ 2.119 (Vorjahr: T€ 4.505) auf sonstige verbundene Unternehmen sowie T€ 11.805 (Vorjahr: T€ 14.462) auf die FHH.

Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen betreffen mit T€ 670 (Vorjahr: T€ 1.108) Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und mit T€ 139.025 (Vorjahr: T€ 96.259) sonstige Verbindlichkeiten.



Erläuterungen und ergänzende Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung

- (1) Die Umsatzerlöse resultieren aus Mieterlösen in Höhe von T€ 54.876 (Vorjahr: T€ 51.624) sowie aus Erlösen aus der Abrechnung von Verwaltungs- und Baubetreuungsleistungen über T€ 26.082 (Vorjahr: T€ 19.921) und Erlösen aus Umlagen und anderen Erlösen in Höhe von T€ 40.107 (Vorjahr: T€ 39.640).
- (2) Unter den Umsatzerlösen werden zudem Erlöse aus dem Verkauf und der Abrechnung von Bauprojekten aus der Generalübernehmerstätigkeit über T€ 28.760 (Vorjahr: T€ 8.283) ausgewiesen. Die Umsatzerlöse sind unverändert ausschließlich im Inland angefallen und betreffen mit T€ 519 (Vorjahr: T€ 156) periodenfremde Erlöse.
- (3) Die Aufwendungen für bezogene Leistungen enthalten periodenfremde Aufwendungen in Höhe von T€ 718.
- (4) Bei den sonstigen betrieblichen Erträgen handelt es sich im Wesentlichen um Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen über T€ 2.234 (Vorjahr: T€ 3.851), die früheren Perioden zuzuordnen sind.
- (5) Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen enthalten periodenfremde Aufwendungen in Höhe von T€ 114 (Vorjahr: T€ 188).
- (6) In den Zinsen und ähnlichen Aufwendungen sind Zinsaufwendungen für Altersversorgung in Höhe von T€ 761 (Vorjahr: T€ 2.231) enthalten. Mit T€ 1.345 (Vorjahr: T€ 1.494) handelt es sich um die Aufwendungen aus der Bürgschaftsprovision an die FHH.
- (7) Entsprechend dem bestehenden Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag werden in Höhe von T€ 5.720 durch die HGV ausgeglichen.



Beteiligungen

Die Sprinkenhof GmbH hält folgende Beteiligungen:

	Sitz	Beteiligungsquote	Eigenkapital €	Ergebnis 2022 €
GGV Grundstücksgesellschaft Verwaltungsgebäude Neuenfelder Straße mbH	Hamburg	100 %	25.000,00	33.082,11*
Grundstücksgesellschaft Polizeipräsidium mbH	Hamburg	100 %	27.796,58	16.578,42*
IVH Immobilienverwaltung für Hamburg GmbH	Hamburg	100 %	59.838,34	6.248,50
* Vor Ergebnisübernahme/-abführung				

Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Aus der Anmietung ergeben sich jährliche feste finanzielle Verpflichtungen von rd. € 1,8 Mio. für 2023 und T€ 13.800 (Vorjahr: T€ 15.605) für die verbleibende Vertragslaufzeit. Das Kfz-Leasing beläuft sich auf insgesamt unwesentliche Beträge. Darüber hinaus bestehen finanzielle Verpflichtungen aus dem Ankauf von 21 Objekten, die mit Kaufvertrag vom 27. Dezember 2022 zu einem Kaufpreis von insgesamt € 8,3 Mio. von der Stadt Hamburg angekauft wurden. Der Übergang ist zum 1. Januar 2023 erfolgt und die Fälligkeit des Kaufpreises war Mitte Januar 2023.

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.

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

Sonstige Angaben

Die durchschnittliche Zahl der Mitarbeiter betrug 287,00 Angestellte und 11 gewerbliche Mitarbeiter (Vorjahr: 299,25 Angestellte und 11 gewerbliche Mitarbeiter). Die Mitarbeiterzahl des Vorjahres enthält 25 Angestellte, welche zum 1. Januar 2022 im Rahmen der Abspaltung des Geschäftsbereiches ISZ Immobilien Service Zentrum auf eine eigenständige GmbH aus der Gesellschaft ausgeschieden sind.

Durchschnittlich waren bei der Gesellschaft beschäftigt (Kopfzahlen):

	2022	2021
Anzahl Vollzeitkräfte	249,25	250,75
Anzahl Teilzeitkräfte	48,75	59,50
Gesamt	298,00	310,25
davon Arbeitnehmerinnen	135,00	140,00
davon Arbeitnehmer	163,00	170,25
% Anteil Teilzeitbeschäftigte	16,69	19,18
% Anteil Arbeitnehmerinnen	45,30	45,12
% Anteil Schwerbehinderte	3,33	3,65
Anzahl Auszubildende	4,75	4,00
Anzahl Pensionsempfänger	86,75	85,74

Die Bezüge der Geschäftsführung für das Geschäftsjahr 2022 (einschließlich der Tantieme für das Geschäftsjahr 2021, die in 2022 zur Auszahlung gekommen ist) beinhalten für Herrn Zunke € 216.124,92 erfolgsunabhängige Geldbezüge, € 31.500,00 erfolgsabhängige Geldbezüge sowie € 8.400,00 geldwerte Zusatzleistungen und für Herrn Görge € 204.150,00 erfolgsunabhängige und € 45.000,00 erfolgsabhängige Geldbezüge sowie € 5.306,48 geldwerte Zusatzleistungen, mithin insgesamt € 256.024,92 für Herrn Zunke und € 254.456,48 für Herrn Görge. Für Tantiemen für das Geschäftsjahr 2022, die im Jahr 2023 zur Auszahlung kommen, wurden für Herrn Zunke € 35.000,00 sowie für Herrn Görge € 50.000,00 im Jahresabschluss 2022 zurückgestellt.

Der bilanzierte Rückstellungsbetrag für künftige Pensionszahlungen für die aktuelle Geschäftsführung beträgt € 1.475.571.

An ehemalige Vorstände und deren Hinterbliebene wurden Versorgungsbezüge in Höhe von € 108.565,08 gezahlt. Der Rückstellungsbetrag für Pensionszahlungen an ehemalige Vorstände bzw. Hinterbliebene beträgt € 1.526.737.

An den Aufsichtsrat wurden außer den Sitzungsgeldern in Höhe von insgesamt € 1.440 keine Vergütungen gezahlt.

Im Jahresabschluss 2022 sind Aufwendungen des Abschlussprüfers für Abschlussprüferleistungen i. H. v. netto T€ 58 und sonstige Bestätigungsleistungen i. H. v. netto T€ 9 enthalten.

Die Gesellschaft hat eine Entsprechenserklärung gemäß dem Hamburger Corporate Governance Kodex 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 2022 in den befreienden Konzernabschluss der HGV Hamburger Gesellschaft für Vermögens- und Beteiligungsmanagement mbH, Hamburg, einbezogen (kleinster Kreis), der im elektronischen Unternehmensregister 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 2022 nicht ereignet.

**Organe****Geschäftsführer**

Jan Zunke, Kaufmann

Martin Görge, Kaufmann

Die Geschäftsführer sind hauptberuflich für die Gesellschaft tätig.

Aufsichtsrat

Dr. Andreas Dressel	Finanzsenator der Freien und Hansestadt Hamburg Vorsitzender
Dr. Wibke Mellwig	Amtsleiterin in der Finanzbehörde ab dem 2. August 2022
Rainer Wiemers	Referent der HGV Hamburger Gesellschaft für Vermögens- und Beteiligungsmanagement mbH, stellvertretender Vorsitzender
Dr. Antje Mattfeld	Brödermann Jahn Rechtsanwaltsgesellschaft mbH Rechtsanwältin bis 2. August 2022
Thomas Möller	aedificare GmbH ab dem 2. August 2022
Sylke Andresen-Schmidt	Sprinkenhof GmbH Technische Angestellte bis 1. Juli 2022
Petra Löper	Sprinkenhof GmbH Technische Angestellte bis 1. Juli 2022
Dr. Marianne Weizmann	Sprinkenhof GmbH Rechtsabteilung ab dem 2. Juli 2022
Tobias Poburski	Sprinkenhof GmbH Technischer Angestellter ab dem 2. Juli 2022
Peter Axmann	Leiter Immobilienkunden bei der Hamburg Commercial Bank AG bis 2. August 2022

Hamburg, 22. Juni 2023

Sprinkenhof GmbH

gez. Martin Görge
(Geschäftsführer)

gez. Jan Zunke
(Geschäftsführer)

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

WIEDERGABE DES BESTÄTIGUNGSVERMERKS

„BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

An die Sprinkenhof GmbH, Hamburg

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der Sprinkenhof GmbH – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2022 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2022 bis zum 31. Dezember 2022 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der Sprinkenhof GmbH für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2022 bis zum 31. Dezember 2022 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 2022 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2022 bis zum 31. Dezember 2022 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 Abs. 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 ordnungsmäßiger 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.

Sonstige Informationen

Die gesetzlichen Vertreter sind für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen folgende, inhaltlich nicht geprüfte Bestandteile:

- Bericht des Aufsichtsrates,
- Kennzahlen sowie
- Entsprechenserklärung zum Hamburger Corporate Governance Kodex.

Unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht erstrecken sich nicht auf die sonstigen Informationen, und dementsprechend geben wir weder ein Prüfungsurteil noch irgendeine andere Form von Prüfungsschlussfolgerung ab.

Im Zusammenhang mit unserer Prüfung haben wir die Verantwortung, die sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen

- wesentliche Unstimmigkeiten zu Jahresabschluss, zum Lagebericht oder unseren bei der Prüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder
- anderweitig wesentlich falsch erscheinen.

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 falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen (d. h. Manipulationen der Rechnungslegung und Vermögensschädigungen) oder Irrtümern 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 Be-

langen 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 falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern 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 dolosen Handlungen oder Irrtümern 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 falscher Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern 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 aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als das Risiko, dass aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, da dolose Handlungen kollusives 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 zusammenhängenden 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 Darstellung, Aufbau und Inhalt des Jahresabschlusses insgesamt 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 des Unternehmens.
- 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 bedeutsamer Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.“

Hamburg, den 10. Juli 2023

Mazars GmbH & Co. KG

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft

Scharfenberg
Wirtschaftsprüferin

Jakumeit
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 vier Sitzungen des Aufsichtsrats statt.

Die Mazars GmbH & Co. KG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft, Hamburg, hat den Jahresabschluss der Gesellschaft zum 31. Dezember 2022 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 festgestellt und erhebt in Übereinstimmung mit dem Abschlussprüfer keine Einwendungen. Er billigt sowohl den Lagebericht als auch den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2022. 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 2022.

Hamburg, im Juni 2023

Der Aufsichtsrat



Senator Dr. Andreas Dressel
Vorsitzender

Entsprechenserklärung

Entsprechenserklärung 2022 zum Hamburger Corporate Governance Kodex

Die
Sprinkenhof GmbH
und ihre Tochtergesellschaften

Grundstücksgesellschaft Polizeipräsidium mbH,
GGV Grundstücksgesellschaft Verwaltungsgebäude Neuenfelder Straße mbH und
IVH Immobilienverwaltung für Hamburg GmbH

haben im Zeitraum vom 01.01.2022 bis zum 31.12.2022 mit folgenden Ausnahmen alle Regelungen des Hamburger Corporate Governance Kodex (HCGK) eingehalten, die von den jeweiligen Geschäftsführungen und dem Aufsichtsrat zu verantworten sind.

Von folgendem Punkt wurde abgewichen:

5.3.2. Der Aufsichtsrat größerer Unternehmen (Unternehmen, die gemäß § 267 Abs. 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 Revisionssystems sowie der Abschlussprüfung und der Compliance befasst. Mindestens ein Mitglied des Prüfungsausschusses/Finanzausschusses soll über besondere Kenntnisse in der Anwendung von Rechnungslegungsgrundsätzen und internen Kontrollverfahren verfügen oder mit der Abschlussprüfung vertraut sein. Der bzw. die Vorsitzende des Prüfungsausschusses/Finanzausschusses soll kein ehemaliges Mitglied der Geschäftsführung der Gesellschaft und nicht der/die amtierende Aufsichtsratsvorsitzende sein.

Erläuterung: Aufgrund des aus nur sechs Personen bestehenden Aufsichtsrates wird die Einrichtung eines Finanz- und Prüfungsausschusses für nicht erforderlich gehalten.

Hamburg, 16. Januar 2023



Martin Görges
Geschäftsführung



Jan Zünke
Geschäftsführung



Dr. Andreas Dressel
Aufsichtsrat

MEHRJAHRESÜBERSICHT

Finanzkennzahlen in T€	2022	2021	2020	2019	2018
Umsatzerlöse	152.664	119.468	166.111	141.278	112.232
Jahresergebnis vor EAV	-5.720	3.779	3.196	2.680	3.897
Bilanzsumme	669.398	584.317	457.414	363.359	340.371
Eigenkapital	41.511	41.511	41.511	41.511	41.511
Eigenkapitalquote in %	13,7	7,1	9,1	11,4	12,2
Operativer Cashflow	4.325	-25.615	13.142	53.600	-27.100
EBIT	-126	11.172	9.675	8.879	8.029
EBITA	22.972	19.123	16.650	13.388	18.679
Instandhaltungsaufwendungen	22.850	19.081	18.253	13.095	15.059
Operative Daten					
Mitarbeiter (Anzahl)	311	315	307	275	245
Grundstücke/Objekte (Anzahl)	252	248	247	247	255
Mieterlöse	54.876	51.651	48.108	46.014	50.891

KONTAKT/IMPRESSUM

HERAUSGEBER:

Sprinkenhof GmbH
Burchardstraße 8
20095 Hamburg
Postfach 10 57 25
20039 Hamburg

Fon: 040 33954-0

E-Mail: info@sprinkenhof.de
Internet: www.sprinkenhof.de
Twitter: #Sprinkenhof

Steuernummer: 27/112/00056
Amtsgericht Hamburg: HRB 132441

