





Henning Tants



Jan Zunke



Sehr geehrte Leserin,
sehr geehrter Leser,

Wandel und Neuerung prägten das Geschäftsjahr 2005 der Sprinkenhof AG. Der Aufsichtsrat verabschiedete deshalb im Frühjahr 2006 ein Zukunftskonzept, dessen Umsetzung bis zum Herbst 2006 abgeschlossen sein wird. Zum 01.01.2005 hat die Gesellschaft mit der Abteilung Immobilien-Service-Zentrum die Aufgabe der zentralen Anmietung für die Flächenbedarfe der Freien und Hansestadt Hamburg (FHH) übernommen. Besondere Beachtung erhielten die Abschlüsse der Projekte Schmidt Theater und Staatsoper. Ein weiterer Schwerpunkt der Tätigkeit war die erfolgreiche Begleitung des im Januar 2006 erfolgten Verkaufs einer ersten Tranche von Immobilien im Rahmen des von der FHH gestarteten Projektes zur Vermögensmobilisierung PrIMo. Eine damit bei der Sprinkenhof AG verbundene Verringerung des zu verwalteten Immobilienbestandes, bei gleichzeitiger Übernahme neuer Aufgabengebiete, erforderte ebenfalls die strukturelle Neuausrichtung der Gesellschaft.

Der Schwerpunkt der Sprinkenhof AG liegt unverändert in ihrer Dienstleistungskompe-

tenz gegenüber der Stadt und den Mietern. Die weitere Entwicklung ist von den Entscheidungen des Senates der FHH über zusätzliche Immobilienverkäufe, aber auch durch die zukünftigen neuen Aufgaben geprägt.

Die Gesellschaft ist gut aufgestellt in das Jahr 2006 gegangen und wird durch die Neupositionierung mit einer schlanken und effizienten Struktur weiterhin ein verlässlicher Partner für die Stadt und die Geschäftspartner sein. Der Vorstand dankt allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für ihr Engagement, ihre Leistungen und ihre Bereitschaft, die erforderliche Neuausrichtung mitzutragen, sowie unseren Geschäftspartnern für die erfolgreiche und vertrauensvolle Zusammenarbeit.

Herzlichst

Henning Tants,
Sprecher des Vorstandes

Jan Zunke,
Vorstand

Inhaltsverzeichnis

| | |
|--|---------|
| Organe | 8 |
| ----- | |
| Bericht des Aufsichtsrates | 11 |
| ----- | |
| Bericht des Vorstandes – Lagebericht | 12 - 40 |
| ----- | |
| Wirtschaftliche Rahmenbedingungen, Vermietungssituation, Instandhaltung Sanierung, Stadtentwicklung, Neu-/ Umbau, Betreuungsbauten – bauliche Aktivitäten Immobilien-Service-Zentrum (ISZ), PrIMo, Unternehmensorganisation, Weitere Informationen Darstellung der Geschäftsgrundlagen und des Geschäftsverlaufes Objektbewirtschaftung, Personal, Vermögenslage, Finanzlage, Ertragslage Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung Ausblick Bilanz zum 31.12.2005, Gewinn- und Verlustrechnung 01.01.2005 bis 31.12.2005 | |
| ----- | |
| Anhang | 42 - 52 |
| ----- | |
| Allgemeine Angaben zum Jahresabschluss und zur Bilanzierung und Bewertung Erläuterungen und ergänzende Angaben zur Bilanz Erläuterungen und ergänzende Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung, Beteiligungen, Sonstige Angaben | |
| ----- | |
| Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers | 54 - 55 |
| ----- | |
| Vergleichende Übersicht | 58 - 60 |
| ----- | |
| Bilanzen zum 31.12. für die Jahre 2001 bis 2005 Gewinn- und Verlustrechnungen für die Jahre 2001 bis 2005 | |

**»Für unsere Mieter versetzen wir
mehr als Wände.«**

Cindy Fitzner, Assistentin Mietabteilung Schanze, St. Pauli und Hafen



Organe

Mitglieder im Vorstand der SpriAG waren im Berichtsjahr:

- Henning Tants (ab 01.01.2005)
- Karl-Heinz Ehlers (bis 28.02.2005)

Dem Aufsichtsrat der SpriAG gehörten im Berichtsjahr an:

- Dr. Rainer Klemmt-Nissen – Senatsdirektor in der Finanzbehörde, Vorsitzender
- Heino Greve – Geschäftsführer der HGV Hamburger Gesellschaft für Vermögens- und Beteiligungsverwaltung mbH, Stellvertretender Vorsitzender
- Marianne Müller – SpriAG EDV-Systembeauftragte, Arbeitnehmervertreterin
- Bert Lattemann – SpriAG Personalleiter (bis 30.11.2005), Arbeitnehmervertreter
- Sylke Andresen-Schmidt – SpriAG Technische Angestellte (ab 01.12.2005), Arbeitnehmervertreterin
- Bernhard Visker – Leiter Immobilienkunden HSH Nordbank AG
- Andreas Westermeier – Handelskammer Hamburg (bis 15.03.2005), Bereichsleiter
- Peter Rehaag – Senator a. D., Rechtsanwalt (ab 05.04.2005)

Hamburg, den 31.03.2006



Henning Tants

**»Hamburg, das ist mehr als ein
Haufen Steine, unaussprechlich viel mehr.«**

Wolfgang Borchert, deutscher Schriftsteller



Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat hat während des Berichtszeitraumes die Geschäftsführung im Rahmen der ihm obliegenden Pflichten laufend überwacht. Er wurde vom Vorstand 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 sechs Sitzungen des Aufsichtsrates statt.

Die WIBERA Wirtschaftsberatung AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Hamburg, die vom Aufsichtsrat den Prüfungsauftrag erhielt, hat den Jahresabschluss der Gesellschaft vom 01.01. bis 31.12.2005 unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht geprüft und uneingeschränkt bestätigt. Die jeweiligen Berichte des Abschlussprüfers wurden allen Aufsichtsratsmitgliedern ausgehändigt. In der Bilanzsitzung des Aufsichtsrates berichtete der Abschlussprüfer über die wesentlichen Ergebnisse seiner Prüfung. Der Aufsichtsrat schließt sich dem Prüfungsergebnis vollumfänglich an.

Der Aufsichtsrat hat den Jahresabschluss und den Lagebericht geprüft und erhebt in Übereinstimmung mit dem Abschlussprüfer keine Einwendungen. Er billigt sowohl den Lagebericht des Vorstandes als auch den Jahresabschluss zum 31.12.2005. Im Rahmen seiner Überwachungstätigkeit sind ihm keine Risiken bekannt geworden, denen nicht im Jahresabschluss ausreichend Rechnung getragen wurde.

Zum 28.02.2005 schied das Vorstandsmitglied Karl-Heinz Ehlers aus dem Unternehmen aus. An dieser Stelle sei ihm für die langjährige und erfolgreiche Tätigkeit ausdrücklich gedankt.

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für die erfolgreiche Tätigkeit im Geschäftsjahr 2005.

Hamburg, im Juni 2006
Der Aufsichtsrat

Dr. Rainer Klemmt-Nissen
(Vorsitzender)

Bericht des Vorstandes

Lagebericht

Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Alle Anzeichen deuten darauf hin, dass sich die konjunkturelle Erholung in Deutschland weiter festigen wird, wobei der Export eine wesentliche Rolle spielen dürfte. Hamburg als internationaler Knotenpunkt gehörte in 2005 zu den Gewinnern des weltweit gestiegenen Welthandels. Das reale Bruttoinlandsprodukt stieg 2005 um 0,9%. Die Einschätzung der konjunkturellen Lage hat sich bei den ansässigen Unternehmen auch im Hinblick auf zukünftige Aussichten spürbar gebessert. Motor der Konjunktur waren hierbei das Verkehrsgewerbe und der Hamburger Hafen, der einen neuen Umschlagsrekord verzeichnete. Die Aufwärtsbewegung im Exporthandel ist vor allem auf eine dynamische Entwicklung im Handel mit Asien zurückzuführen.

Eine wesentliche Stütze für den Hamburger Raum stellte auch der Anstieg von unternehmensbezogenen Dienstleistungen dar, wobei haushaltsnahe und öffentliche Dienstleistungen weiter unter der Konsumschwäche bzw. dem Zwang zur Haushaltskonsolidierung litten. Insgesamt findet die konjunkturelle Erholung mehr und mehr auch auf dem Arbeitsmarkt ihren Niederschlag. Erfreuliche Perspektiven ergeben sich laut Umfragen auch für den Hamburger Einzelhandel sowie das Gastgewerbe, die sich in 2006, mit Blick auf die Fußballweltmeisterschaft, weiter fortsetzen dürften.

Vermietungssituation

Im Jahr 2005 sind – bezogen auf Büroflächen – auf dem Hamburger Immobilienmarkt insgesamt



ca. 420.000 m² umgesetzt worden. Eindeutiger Vermietungsschwerpunkt war die Innenstadt sowie die Teilmärkte City-Süd und Hafensrand. Der Leerstand stieg im vierten Quartal des Jahres 2005 leicht auf insgesamt ca. 1.042.000 m² – dies entspricht einer Leerstandsquote von ca. 8%. Nach wie vor stehen insbesondere ältere Flächen auf dem Markt zunehmend unter Druck, während moderne und wirtschaftliche Flächen in der City bzw. citynahen Umgebung eine bessere Marktposition einnehmen. Der Büromarkt ist weiterhin eher durch Standortverlagerungen als durch Neuansiedlungen geprägt; die Mieter nutzen damit die für sie günstigen Marktbedingungen. Insgesamt gesehen, hat sich das Mietpreisniveau in 2005 stabilisiert. Ein weiterer Rückgang der Mieten scheint damit abgeschlossen zu sein, wobei ein deutlicher Anstieg der Durchschnittsmieten in 2006 allerdings noch nicht



Die Verwaltung der Staatsoper hat im Jahr 2005 ihre neuen Räumlichkeiten in der Mantelbebauung bezogen.

zu erwarten sein wird. Die bereinigte Leerstandsquote über den wesentlichen Bestand der SpriAG betrug per Ende 2005 7,3 %. Erfolgreiche Erstvermietungen konnten im Objekt Schmidt Theater realisiert werden. Ferner gelang es, einen langfristigen Leerstand im Objekt Wiesendamm an die ARGE Hartz IV sowie Teile der freigewordenen ehemaligen Flächen der Bücherhalle im Objekt Große Bleichen an die Finanzbehörde zu vermieten. Insgesamt bleibt festzustellen, dass unter Berücksichtigung der Marktbedingungen und des sehr differenzierten Immobilienbestandes der SpriAG im Rahmen der Vermietung Zugeständnisse an den Mieter in vielen Fällen notwendig sind.

Instandhaltung

Auch im Jahr 2005 investierte die Gesellschaft umfassend in Instandhaltungsmaßnahmen, um die angestrebten Qualitätsziele und Marktanfor-

derungen erreichen zu können. Es wurden für Instandhaltungsmaßnahmen 6.756 T€ (im Vorjahr 6.092 T€) aufgewendet. Hierbei wurde u. a. ein besonderer Schwerpunkt auf eine Instandsetzung und kundenfreundlichere Gestaltung der im Bestand vorhandenen Parkhäuser gesetzt.

Vor dem Hintergrund der Verkaufsbestrebungen einzelner Objekte im Rahmen der Vermögensmobilisierung der Freien und Hansestadt Hamburg wurden Instandhaltungsmaßnahmen für die hiervon betroffenen Objekte zurückhaltend durchgeführt.

Im Geschäftsjahr wurden für Abbruchaufwendungen insgesamt 589 T€ (im Vorjahr 452 T€) aufgewendet. Diese betreffen Objekte aus dem Bestand des mit der Freien und Hansestadt Hamburg bestehenden Generalmietvertrages. Diesen stehen Erstattungsleistungen durch die Freie und Hansestadt Hamburg in Höhe von 92 T€ (im Vorjahr 132 T€) gegenüber.

»Weil meine Leute engagiert sind, bleiben unsere Immobilien in Bestform.«

Karl-Heinz Kotteck, Prokurist bei der Sprinkenhof AG und Leiter des Immobilien-Service-Zentrums



Sanierung, Stadtentwicklung, Neu-/ Umbau, Betreuungsbauten – bauliche Aktivitäten

Finkenau

Seit 2003 verwaltet die SpriAG für die Behörde für Wissenschaft und Gesundheit (BWG) die ehemalige Frauenklinik in der Finkenau. In enger Kooperation mit der BWG und den bereits dort angesiedelten Medienunternehmen entsteht hier ein Medien- und Kunstcampus. Neben umfangreichen Sanierungsmaßnahmen, die von der SpriAG durchgeführt wurden, laufen die Planungen für die Realisierung eines Studioneubaues auf dem Gelände sowie die Sanierung und Umgestaltung des Kesselhauses.

Entertainment-Center

Der Neubau des Entertainment-Center am Spielbudenplatz ist ein Highlight im Rahmen der Neugestaltung und Attraktivitätssteigerung des Spiel-

budenplatzes. In Zusammenarbeit mit der Behörde für Wirtschaft und Arbeit gelang es, dieses Projekt erfolgreich zu realisieren und eine nahezu vollständige Vermietung im Rahmen des Förderungszweckes im Jahr 2005 zu erreichen.

Sanierung Tiefgarage Spielbudenplatz

Die notwendigen Sanierungsarbeiten der Tiefgarage am Spielbudenplatz wurden im Jahr 2005 begonnen. Die Durchführung der Maßnahmen erfolgt in enger Abstimmung mit der Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt, die ihrerseits die Neugestaltung des Spielbudenplatzes umsetzt. Ziel ist es, rechtzeitig zur Fußballweltmeisterschaft 2006 die Maßnahmen abgeschlossen zu haben. Für den Betrieb Tiefgarage konnte bereits ein langfristiger Mietvertrag abgeschlossen werden.



Opernbetriebsgebäude und Mantelbebauung

Die Verwaltung der Staatsoper hat im Jahr 2005 ihre neuen Räumlichkeiten in der Mantelbebauung bezogen. Ferner wurde das Ticketcenter in Betrieb genommen. Für die letzte verbleibende Ladenfläche konnte die „Sushi-Factory“ gewonnen werden. Die Vermietung der weiteren Büroflächen erfolgt unter Berücksichtigung der schwierigen Marktbedingungen langsamer als ursprünglich vorgesehen. Es konnten jedoch sehr attraktive Mieter für die Flächen gefunden werden. Die SpriAG ist zuversichtlich, im Jahr 2006 die verbleibenden Büroflächen zu vermieten. Das Objekt trägt zur deutlichen Attraktivitätssteigerung der Colonnaden bei, die sich auch dadurch im Gesamtbild positiv entwickeln.

Pavillon Jungfernstieg

In enger Zusammenarbeit mit dem Verein „Lebendiger Jungfernstieg“ errichtet die SpriAG den Neubau eines für das Stadtbild attraktiven Pavillons am Jungfernstieg. Der Pavillon wird im Mai 2006 fertig gestellt sein und ein Restaurant sowie ein Reisebüro beherbergen. Als architektonisches Highlight wird der Pavillon zur Attraktivitätssteigerung des neu gestalteten Jungfernstieges beitragen.

Landesbetrieb Krankenhäuser

Für den Landesbetrieb Krankenhäuser (LBK) wurde eine Substanzbegutachtung der auf dem Gelände des ehemaligen Krankenhauses Barmbek vorhandenen Gebäude durchgeführt. Der LBK beabsichtigt anschließend, der SpriAG die ca. 16 ha große Fläche mit rd. 39 Gebäuden per Managementvertrag zu übertragen.

Immobilien-Service-Zentrum (ISZ)

Die Ende 2004 übernommene Aufgabe der zentralen Anmietung für die Flächenbedarfe der Freien und Hansestadt Hamburg durch das ISZ, als eigene Abteilung innerhalb der SpriAG, konnte in 2005 weiter ausgebaut und fortgeführt werden. Beginnend mit der Übernahme der Vertragsdaten in das EDV-System, etablierte sich die SpriAG mit dem ISZ erfolgreich als kompetenter Vertragspartner für Behörden und Vermieter.

In der Funktion der zentralen Anmietung für die Flächenbedarfe der Freien und Hansestadt Hamburg sieht die Gesellschaft ein erhebliches Potenzial an Aufgaben und Betätigungsfeldern für die SpriAG; Gebäude-, Flächenmanagement und darüber hinausgehende Dienstleistungsangebote für die Behörden bilden die Basis für ein umfangreiches Potenzial als Dienstleister für die Freie und Hansestadt Hamburg.

Die mit der Stadt derzeit laufenden Gespräche bezüglich der Übernahme weiterer Dienstleistungen sollen Mitte 2006 abgeschlossen werden.

PrIMo

Die Bestrebungen der Freien und Hansestadt Hamburg zur Vermögensmobilisierung im Rahmen eines Immobilienverkaufes betreffen auch Objekte der SpriAG. Die aktive und professionelle Begleitung des Verkaufsprozesses PrIMo durch die Mitarbeiter der SpriAG erforderte in diesem Bereich die Bereitstellung von zusätzlichen Kapazitäten. Der Verkauf einer ersten Tranche wurde im Januar 2006 erfolgreich zum Abschluss gebracht und beurkundet.

Basierend auf der vom beauftragten Konsortium vorgenommenen Clustereinteilung und hierfür er-

»Alles, was ein Mensch sich heute vorstellen kann, werden andere Menschen einst verwirklichen.«

Jules Verne, französischer Schriftsteller



Behörde für Wissenschaft und Gesundheit (BWG) im Gebäude der ehemaligen Frauenklinik in der Finkenau.

warteten Verkaufsterminen, wird ein Abgang der Objekte der ersten Tranche zur Mitte des Jahres 2006 unterstellt. Für den Einzelverkauf vorgesehene Grundstücke werden kontinuierlich – beginnend im Laufe des Jahres 2006 – veräußert. Der Veräußerungsprozess wird mit einem weiteren Paketverkauf voraussichtlich Anfang 2007 fortgesetzt werden. Der Verkauf der Immobilien wird zu einer wesentlichen Veränderung der zu betreuenden Gebäudestruktur führen und erhebliche Auswirkungen auf die zukünftige Ertragssituation nach sich ziehen.

Unternehmensorganisation

Veränderte Rahmenbedingungen im gesellschaftlichen Umfeld sowie die Auswirkungen der von der Freien und Hansestadt Hamburg initiierten Grundstücksverkäufe erforderten es, die Organisation

auf diese neuen Anforderungen auszurichten und durch die Fortsetzung des bestehenden Professionalisierungskurses für die Zukunft vorzusorgen. Zielsetzung ist es, wichtige organisatorische Grundlagen für eine erfolgreiche Unternehmensausrichtung zu legen, die zukünftig den Fokus verstärkt auf Aufgabenfelder als Dienstleister für die Freie und Hansestadt Hamburg legen wird. Unter Einbindung aller Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sowie der Hilfe externer Berater wurde eine neue Organisationsstruktur erarbeitet, in der Aufgaben, Kompetenzen und Verantwortungen neu geordnet und geregelt sind. Mit der Umsetzung der neuen Organisationsstruktur wurde Anfang 2006 begonnen und sie wird im Laufe des Jahres 2006 abgeschlossen werden.

Der Bereich Controlling wurde durch die Einrichtung einer Stabsstelle ausgebaut. Mit einer Erweiterung des Planungs- und Berichtswesens wird in 2006 das Instrument zur rechtzeitigen

Erkennung negativer Entwicklungen und Risiken weiter ausgebaut. Durch regelmäßige Berichte, die in den Abteilungen kommentiert werden, wird eine größere Transparenz und die Stärkung des Bewusstseins für Kosten und Erträge bei den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern angestrebt.

Positive Effekte werden zudem durch eine stärkere Ausprägung der Teamstrukturen mit klaren Regelungen für Aufgaben und Kompetenzen erwartet. Die neue Ergebnisverantwortung der einzelnen Abteilungen und Teams wird hierbei durch das Berichtswesen unterstützt.

Die Umsetzung dieses Konzeptes soll in 2006 abgeschlossen werden.

Das Arbeitsjahr war für viele Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter mit erhöhten Anforderungen aus diesem Umstrukturierungsprozess aber auch durch das Projekt PrIMo geprägt, die engagiert mit hohem

persönlichen Einsatz – zusätzlich zum Tagesgeschäft – erfolgreich bewältigt wurden.

Allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern sei an dieser Stelle für ihr großes Engagement und die erfolgreiche Arbeit für unsere Gesellschaft herzlich gedankt.

Weitere Informationen

Das langjährige Vorstandsmitglied Karl-Heinz Ehlers schied zum 28.02.2005 aus dem Unternehmen aus. An dieser Stelle sei ihm für die erfolgreiche Tätigkeit ausdrücklich gedankt.

**»Was über meinen Tisch läuft,
wird diskret zu den richtigen
Entscheidern gelenkt.«**

Friederike Burtelt, Vorstandssekretariat



Darstellung der Geschäftsgrundlagen und des Geschäftsverlaufes

Die SpriAG – Sprinkenhof AG im Überblick:

| | 2005 | 2004 | Veränderung | in % |
|--|---------|---------|-------------|-------|
| Bilanzsumme in T€ | 229.712 | 228.634 | 1.078 | 0,5 |
| Eigenkapital in T€ | 6.486 | 6.486 | 0 | 0,0 |
| Eigenkapitalquote | 2,8% | 2,8% | 0 | 0,0 |
| Immobilien-Anlagevermögen in T€ | 215.396 | 212.012 | 3.384 | 1,6 |
| Investitionen in T€ | 8.495 | 6.424 | 2.071 | 32,2 |
| Umsatzerlöse in T€ | 53.810 | 52.638 | 1.172 | 2,2 |
| Betriebsergebnis in T€ | 17.537 | 19.262 | -1.725 | -9,0 |
| Finanzergebnis in T€ | -7.472 | -7.423 | -49 | 0,7 |
| Jahresergebnis vor Gewinnabführung in T€ | 10.065 | 11.839 | -1.774 | -15,0 |
| Cashflow in T€ | 15.052 | 17.058 | -2.006 | -11,8 |
| Mitarbeiter zum Stichtag (Anzahl) | 93 | 96 | -3 | -3,1 |

Objektbewirtschaftung

Im Bestand der Gesellschaft waren am 31.12.2005 insgesamt 485 Objekte mit zusammen 3.985 Mietverträgen sowie 4.332 Kfz-Stellplätzen, die sich wie folgt aufteilen:

| | 2005 | 2004 |
|-------------------------------------|--------------|--------------|
| Gesellschaftseigene Grundstücke | 67 | 67 |
| Angemietete stadteigene Grundstücke | 338 | 326 |
| Stadteigene Pachthöfe | 71 | 0 |
| Sonstige angemietete Grundstücke | 9 | 9 |
| Gesamtanzahl Grundstücke | 485 | 402 |
| Gewerbliche Mietverträge | 3.466 | 3.360 |
| Wohnraummietverträge | 519 | 508 |
| Gesamtanzahl Mietverträge | 3.985 | 3.868 |
| Stellplätze Dauerparker | 2.672 | 2.668 |
| Stellplätze Kurzparker | 1.660 | 1.641 |
| Gesamtanzahl Stellplätze | 4.332 | 4.309 |

Gegenüber dem Vorjahr hat sich der Objektbestand um 83 Objekte erhöht. Neu in die Verwaltung übernommen wurden 71 stadteigene Pachthöfe sowie zwölf Objekte im Rahmen des Generalmietvertrages. Die Leerstandsquote bezogen auf die Büroflächen beträgt zum 31.12.2005 7,3 % und liegt damit 0,6 % unter dem Vorjahreswert.

Die Umsatzerlöse einschließlich Umlagen und Projektsteuerungshonoraren sind im Jahr 2005 um 1.172 T€ auf 53.810 T€ gestiegen, wobei die Mieterlöse den Hauptanteil der Umsätze darstellen.

Wesentliche Anteile der Umsatzsteigerung entfallen auf gestiegene Mieterträge (+ 688 T€), die in der Hauptsache auf Nach- bzw. Erstvermietungen fertig gestellter Bauvorhaben zurückzuführen sind. Nennenswerte Mietsteigerungen bei bestehenden Verträgen waren am Markt nicht durchsetzbar. Durch die Übernahme zusätzlicher Verwaltungsleistungen für die Freie und Hansestadt Hamburg u. a. durch die ganzjährige Berücksichtigung von



Die SpriAG hat an den Gebäuden in der Finkenau umfangreiche Sanierungsmaßnahmen durchgeführt. Derzeit laufen die Planungen für die Realisierung eines Studioneubaues auf dem Gelände.

71 stadteigenen Pachthöfen im Rahmen eines Managementvertrages sowie der Funktion der zentralen Anmietung für die Flächenbedarfe der Freien und Hansestadt Hamburg, die ab dem 01.01.2005 durch die SpriAG erfolgt, konnten die Erlöse aus Verwaltungsbetreuung deutlich ausgebaut werden.

Die Aufteilung der Umsätze stellt sich wie folgt dar:

| Umsatzerlöse in T€ | 2005 | 2004 | Veränderung |
|----------------------------------|---------------|---------------|--------------|
| Mieterträge | 45.567 | 44.880 | 687 |
| Technische Honorare | 331 | 331 | 0 |
| Projektsteuerung/Baubetreuung | 280 | 213 | 67 |
| Erträge aus Verwaltungsbetreuung | 521 | 82 | 439 |
| Umlagen- und andere Umsatzerlöse | 7.111 | 7.132 | -21 |
| Gesamt | 53.810 | 52.638 | 1.172 |

Im Rahmen des Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrages trägt die Tochtergesellschaft SIM 1.075 T€ zum Ergebnis der SpriAG bei.

Personal

Der Personalbestand der Gesellschaft am 31.12.2005 gliedert sich wie folgt:

| | 2005 | 2004 |
|--|-----------|-----------|
| Vorstand | 1 | 1 |
| Prokuristen | 2 | 1 |
| kaufmännische und technische Angestellte | 68 | 70 |
| kaufmännische Auszubildende | 2 | 3 |
| gewerbliche Arbeitnehmer | 20 | 21 |
| Beschäftigte insgesamt | 93 | 96 |

Außerdem wurden wie im Vorjahr ein nebenberuflicher Arbeitnehmer als Hauswart sowie zwei freie Mitarbeiter beschäftigt.

Insgesamt fünf Mitarbeiter – davon ein gewerblicher Arbeitnehmer – sind über zeitlich befristete Anstellungsverträge bei der Gesellschaft beschäftigt. Im Vergleich zum Vorjahr reduzierte sich die Anzahl der Beschäftigten um drei Mitarbeiter.

Im Lohn- und Gehaltsaufwand von 3.714 T€ (im Vorjahr 3.658 T€) sind Aufwendungen für im Rahmen des Projektes PrIMO geleistete und vergütete Mehrarbeit in Höhe von 66 T€ enthalten. Der auf zeitlich befristete Arbeitsverträge entfallende Anteil an den Lohn- und Gehaltsaufwendungen beträgt 102 T€.

Der gesamte Personalaufwand – einschließlich sozialer Aufwendungen und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung – beläuft sich im Berichtsjahr auf 4.706 T€ (im Vorjahr 5.074 T€).

Für Pensionszusagen an die Mitarbeiter hat die Gesellschaft Pensionsrückstellungen bilanziert.



Vermögenslage

Ausgehend von den Zahlen des Jahresabschlusses ergeben die Vermögens- und Kapitalverhältnisse für 2005 folgendes Gesamtbild:

| | 2005 in T€ | in % | 2004 in T€ | in % | Veränderung in T€ |
|---|----------------|--------------|----------------|--------------|-------------------|
| Anlagevermögen | 215.773 | 93,9 | 212.390 | 92,9 | 3.383 |
| Umlaufvermögen | | | | | |
| - unfertige Leistungen | 7.690 | 3,3 | 7.039 | 3,1 | 651 |
| Sonstiges Umlaufvermögen und Rechnungsabgrenzungsposten | 6.249 | 2,7 | 9.205 | 4,0 | -2.956 |
| Gesamtaktiva | 229.712 | 100,0 | 228.634 | 100,0 | 1.078 |
| Eigenkapital | 6.486 | 2,8 | 6.486 | 2,8 | 0 |
| Langfristiges Fremdkapital | | | | | |
| - Pensionsrückstellungen | 5.437 | 2,4 | 5.542 | 2,4 | -105 |
| - Verbindlichkeiten | 186.437 | 81,2 | 189.135 | 82,7 | -2.698 |
| Kurz- und mittelfristiges Fremdkapital und Rechnungsabgrenzungsposten | 31.352 | 13,6 | 27.471 | 12,0 | 3.881 |
| Gesamtpassiva | 229.712 | 100,0 | 228.634 | 100,0 | 1.078 |

Die Bilanzsumme erhöhte sich zum 31.12.2005 um rd. 1.100 T€. Den Zugängen des Anlagevermögens standen planmäßige Abschreibungen von rd. 5.100 T€ gegenüber. Die Veränderung des Umlaufvermögens resultiert hauptsächlich aus stichtagsbedingten kurzfristigen Forderungen.

Die Eigenkapitalquote beträgt unverändert zum Vorjahr 2,8 %. Das Anlagevermögen ist durch langfristig zur Verfügung stehende Mittel zu rd. 92 % gedeckt. Die kurzfristige Finanzierung ist über den bestehenden Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag mit der Hamburger Gesellschaft für Vermögens- und Beteiligungsverwaltung mbH jederzeit als gesichert anzusehen.



Finanzlage

Die folgende Kapitalflussrechnung gibt einen Überblick über die Geldmittelzu- und -abflüsse der Gesellschaft:

| Kapitalflussrechnung in T€ | 2005 | 2004 |
|---|----------------|---------------|
| Jahresüberschuss vor Gewinnabführung | 10.065 | 11.839 |
| Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens | 5.092 | 4.830 |
| Zu-/ Abnahme langfristiger Rückstellungen | -105 | 389 |
| Cashflow | 15.052 | 17.058 |
| Verlust/ Gewinn aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens | -1 | 2 |
| Zu-/ Abnahme kurzfristiger Aktiva | -1.901 | 1.803 |
| Zu-/ Abnahme kurzfristiger Rückstellungen | 1.645 | -4.381 |
| Zu-/ Abnahme kurzfristiger Passiva | 347 | 5.349 |
| Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit | 15.142 | 19.831 |
| Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens | 20 | 18 |
| Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen | -8.491 | -6.423 |
| Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen | -4 | -3 |
| Cashflow aus Investitionstätigkeit | -8.475 | -6.408 |
| Einzahlungen aus der Aufnahme von Krediten | 6.243 | 6.000 |
| Planmäßige Tilgungen | -8.979 | -3.004 |
| Gewinnabführung (Vorjahr) | -11.839 | -11.296 |
| Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit | -14.575 | -8.300 |
| Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes | | |
| Finanzmittelbestand am Anfang des Geschäftsjahres | 5.445 | 322 |
| Finanzmittelbestand am Ende des Geschäftsjahres | -2.463 | 5.445 |
| Veränderung | -7.908 | 5.123 |

Aus dem Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit konnten die planmäßigen Tilgungen gedeckt und darüber hinaus ein Beitrag zur Finanzierung der getätigten Investitionen geleistet werden. Die Gesellschaft war im abgelaufenen Geschäftsjahr jederzeit in der Lage, ihren Zahlungsverpflichtungen nachzukommen. Für die Finanzierung von Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen wurden im Berichtszeitraum langfristige Darlehen in Höhe von 6.243 T€ (im Vorjahr 6.000 T€) aufgenommen.

Ertragslage

Das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit beträgt einschließlich der Gewinnabführung der SIM 10.100 T€, welches im Rahmen des bestehenden Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrages über die spriag-Beteiligungsgesellschaft an die Hamburger Gesellschaft für Vermögens- und Beteiligungsverwaltung mbH abgeführt wird. Neben dem Gewinn von 10.100 T€ wurden als Generalmiete 9.900 T€ an die Hansestadt Hamburg gezahlt.

Positiv auf die Ertragslage wirkte sich die Erstvermietung der in 2005 fertig gestellten Bauvorhaben Schmidt Theater und Mantelbebauung Staatsoper aber auch die Übernahme der Bewirtschaftung von weiteren Grundstücken im Rahmen des Generalmietvertrages aus. Auch bei den gesellschaftseigenen Grundstücken konnten durch erfolgreiche Nachvermietungen deutliche Ertragssteigerungen realisiert werden, während der Parkhausbereich annähernd auf Vorjahresniveau stag-

nierte. Mit der Übernahme von weiteren Managementleistungen für die Freie und Hansestadt Hamburg – unter anderem die Verwaltung der stadteigenen Pachthöfe – konnten zusätzliche Ertragspotenziale erschlossen werden.

Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung

Die SpriAG - Sprinkenhof AG verwendet zur Sicherung des Vermögens ein Risikofrüherkennungssystem. Im Rahmen einer jährlich durchzuführenden Risikoanalyse werden wesentliche Risiken ermittelt und nach Schadensrelevanz sowie Eintrittswahrscheinlichkeit untersucht. Die Entwicklung der ergebnisrelevanten Risiken wird durch das Controlling des Unternehmens überwacht. Im Laufe des Jahres werden die Istwerte durch die Aufstellung von Zwischenabschlüssen mit den Planwerten verglichen und analysiert. Preisänderungs- und Liquiditätsrisiken sind auf-

grund der meist langfristigen Mietverträge und langfristiger Darlehenskonditionen auch zukünftig nicht zu erwarten.

Veränderungen auf die zukünftige Vermögens-, Finanz- und Ertragslage durch den Verkauf von Immobilien im Rahmen des Projektes PrIMo wurden entsprechend analysiert und bewertet. Letztendlich wird erst nach Abschluss der Verkaufsprozesse eine abschließende Analyse der Auswirkungen für die SpriAG möglich sein. Weitere wesentliche Risiken mit Wirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage hat das Risikomanagementsystem nicht erkennen lassen.

Die Tochtergesellschaften Grundstücksgesellschaft Billstraße 82 - 84 mbH und die Grundstücksgesellschaft Polizeipräsidium mbH sind Objektgesellschaften ohne wesentliches Risiko. Der Verkauf eines Großteils der durch die SIM Sprinkenhof Immobilien Management GmbH für die KG VHG Verwaltung Hamburgischer Gebäude GmbH & Co. bewirtschafteten Objekte im Rahmen PrIMo wird

sich perspektivisch auf die Ertragssituation der SIM auswirken. Mit Abschluss des Verkaufsprozesses Ende 2006 wird die SIM kurzfristig nicht in der Lage sein, hieraus entstehende Überkapazitäten abzubauen bzw. durch die Akquisition zusätzlicher Aufgaben auszulasten. Die Nichtfortführung des Managementvertrages kann zum Fortfall der Geschäftsgrundlage führen. Diesbezüglich sind insbesondere mit der Auftraggeberin der SIM Gespräche im Jahr 2006 aufgenommen worden. Hierdurch ggf. entstehende Verluste sind über den Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag von der SpriAG zu übernehmen.

Asbestbelastungen 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.

Ausblick

Ein von der FHH in 2006 angestrebter umfassender Verkauf von Liegenschaften wird sich deutlich auf den Bestand der von der SpriAG verwalteten Grundstücke und damit auch auf die Ertragssituation des Geschäftsjahres 2006 auswirken. Der erfolgreiche Verkauf einer ersten Tranche von Immobilien im Rahmen der Vermögensmobilisierung durch die Freie und Hansestadt Hamburg erfolgte im Januar 2006.

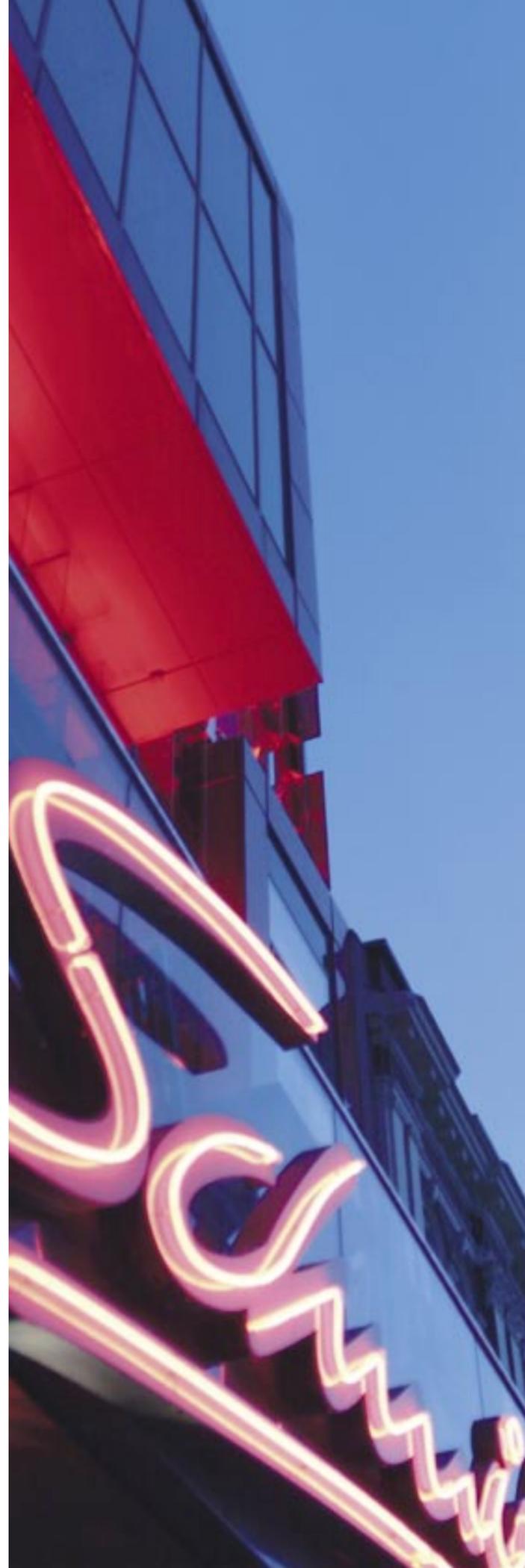
Betroffen sind hiervon drei eigene sowie zwei im Rahmen des Generalmietvertrages bewirtschaftete Objekte. Durch einen im Zeitraum 2006/2007 geplanten weiteren Verkauf von eigenen Objekten sowie Objekten, die im Rahmen des Generalmietvertrages bewirtschaftet werden, ist mit deutlichen Auswirkungen auf die zukünftige Vermögens-, Finanz- und Ertragslage und damit auch auf die Gewinnentwicklung zu rechnen, die sich ab dem Jahr 2007 deutlich reduzieren wird. Dies schließt, aufgrund der zu erwartenden Veränderungen im Gebäudemanagement, die Entwicklung bei der SIM mit ein und wird sich deutlich auf die

Höhe des Beteiligungsergebnisses auswirken. Eine in Zusammenhang mit den Objektverkäufen geplante Ablösung aufgenommenen Fremdkapitals wird zur langfristigen Reduzierung der Zinsaufwendungen und damit zur Ergebnisverbesserung beitragen.

Die neuen Aufgaben der SpriAG – vor allem im Rahmen des Immobilien-Service-Zentrums (ISZ) – bilden jedoch ein erhebliches Potenzial an Aufgaben und hieraus zu generierenden Erträgen, die auch in Zukunft die Existenz der SpriAG sichern werden. Der in 2005 eingeleitete Umstrukturierungsprozess bildet hierfür eine entscheidende Voraussetzung.

Unabhängig hiervon wird im Jahr 2006 noch mit keiner wesentlichen Belebung auf dem Immobilienmarkt in Hamburg gerechnet; der Vermieter wird sich nach wie vor einer für ihn schwierigen Marktsituation ausgesetzt sehen.

Unter Berücksichtigung des zukünftig bei der Gesellschaft verbleibenden Immobilienbestandes ist von Instandhaltungsaufwendungen auf wei-



Auf der Reeperbahn, Deutschlands bekanntester Amüsiermeile, zeichnete die SpriAG für den Neubau des weithin sichtbaren Entertainment-Centers mit seiner roten Glasfassade verantwortlich.

terhin hohem Niveau auszugehen, um nachhaltige Ertragspotenziale zukünftig zu sichern. Der für 2006 erwartete operative Gewinn wird deutlich unter dem derzeitigen Ergebnis ausfallen.

Das Jahr 2006 bildet erneut eine bedeutende Herausforderung, nicht nur an den Vorstand der Gesellschaft, sondern insbesondere an die Belegschaft der SpriAG, die der erheblichen Belastung der Durchführung des Umstrukturierungsprozesses und der Begleitung des anstehenden Verkaufsprozesses Rechnung tragen muss. Der Vorstand ist jedoch überzeugt, dass die immobilienwirtschaftliche und soziale Kompetenz sowie die Einsatzbereitschaft der gesamten Belegschaft eine hervorragende Basis für die Bewältigung der anstehenden Aufgaben bildet.

Hamburg, den 31.03.2006


Henning Tants
(Vorstand)

»Ich halte den Betrieb am Laufen.«

Thomas Pfaff, Hausmeister bei der Sprinkenhof AG



| | Anhang | 31.12.2005 in € | | Vorjahr in T€ | |
|---|--------|-----------------|-----------------------|---------------|----------------|
| A. Anlagevermögen | (1) | | | | |
| I. Immaterielle Vermögensgegenstände, ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten | | | 10.655,00 | | 7 |
| II. Sachanlagen | | | | | |
| 1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten | | 183.638.201,44 | | 188.017 | |
| 2. Grundstücke mit Wohnbauten | | 2.740,52 | | 4 | |
| 3. Bauten auf fremden Grundstücken | | 2.042.888,83 | | 2.194 | |
| 4. Einbauten in gemieteten Grundstücken | | 27.959.092,20 | | 10.612 | |
| 5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung | | 218.973,00 | | 228 | |
| 6. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau | | 1.753.846,74 | 215.615.742,73 | 11.185 | 212.240 |
| III. Finanzanlagen | | | | | |
| 1. Anteile an verbundenen Unternehmen | | 82.685,20 | | 83 | |
| 2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen | | 63.849,34 | 146.534,54 | 60 | 143 |
| | | | 215.772.932,27 | | 212.390 |
| B. Umlaufvermögen | | | | | |
| I. Vorräte | | | | | |
| 1. Betriebsstoffe | | 58.084,28 | | 38 | |
| 2. Noch nicht abgerechnete Leistungen | (2) | 7.689.631,09 | 7.747.715,37 | 7.001 | 7.039 |
| II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände | (3) | | | | |
| 1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen | | 1.826.358,29 | | 784 | |
| 2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen | | 1.210.889,75 | | 5.626 | |
| 3. Forderungen gegen die Freie und Hansestadt Hamburg | | 461.124,82 | | 1.510 | |
| 4. Sonstige Vermögensgegenstände | | 923.766,07 | 4.422.138,93 | 101 | 8.021 |
| III. Kassenbestand, Postbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten | | | 1.238.833,14 | | 495 |
| | | | 13.408.687,44 | | 15.555 |
| C. Rechnungsabgrenzungsposten | (4) | | 530.536,75 | | 689 |
| Summe Aktiva | | | 229.712.156,46 | | 228.634 |

| | Anhang | 31.12.2005 in € | | Vorjahr in T€ | |
|---|--------|-----------------|-----------------------|----------------|----------------|
| A. Eigenkapital | | | | | |
| I. Gezeichnetes Kapital | (5) | | 3.768.832,00 | | 3.769 |
| II. Kapitalrücklage | | | 40.232,04 | | 40 |
| III. Gewinnrücklagen | | | | | |
| 1. Gesetzliche Rücklage | | | 336.651,16 | | 337 |
| 2. Andere Gewinnrücklagen | | | 2.340.083,40 | 2.340 | 2.677 |
| | | | 6.485.798,60 | | 6.486 |
| B. Rückstellungen | | | | | |
| 1. Rückstellungen für Pensionen | (6) | | 5.436.754,00 | | 5.542 |
| 2. Sonstige Rückstellungen | (7) | | 3.771.934,44 | 9.208.688,44 | 2.127 |
| | | | | | 7.669 |
| C. Verbindlichkeiten | (8) | | | | |
| 1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten | | | 186.437.322,27 | | 189.135 |
| 2. Erhaltene Anzahlungen | | | 6.856.911,81 | | 6.338 |
| 3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | | | 1.698.069,11 | | 2.152 |
| 4. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen | | | 14.891.888,38 | | 11.869 |
| 5. Verbindlichkeiten gegenüber der Freien und Hansestadt Hamburg | | | 1.873.473,49 | | 1.669 |
| 6. Sonstige Verbindlichkeiten, davon aus Steuern 51.567,20 € (i. V. 0 €), davon im Rahmen der sozialen Sicherheit 233.840,65 € (i. V. 109.265,35 €) | | | 1.675.341,85 | 213.433.006,91 | 2.851 |
| | | | | | 214.014 |
| D. Rechnungsabgrenzungsposten | (9) | | 584.662,51 | | 465 |
| Summe Passiva | | | 229.712.156,46 | | 228.634 |

Gewinn- und Verlustrechnung
01.01.2005 bis 31.12.2005

| | Anhang | 31.12.2005 in € | | Vorjahr in T€ | |
|-----|---|-----------------|---------------|---------------|--------|
| 1. | Umsatzerlöse | (10) | 53.810.114,04 | | 52.638 |
| 2. | Veränderung des Bestandes an noch nicht abgerechneten Leistungen | | 688.200,45 | | 398 |
| 3. | Andere aktivierte Eigenleistungen | | 320.800,00 | | 297 |
| 4. | Sonstige betriebliche Erträge | (11) | 3.164.220,95 | | 4.007 |
| 5. | Haus- und Grundstücksaufwendungen | (12) | | | |
| a) | Aufwendungen für Betriebsstoffe | | 130.154,47 | 49 | |
| b) | Aufwendungen für bezogene Leistungen | | 27.719.858,85 | 27.850.013,32 | 26.261 |
| 6. | Personalaufwand | (13) | | | |
| a) | Löhne und Gehälter | | 3.714.427,39 | 3.658 | |
| b) | Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung, davon für Altersversorgung 406.570,81 € (i. V. 731 T€) | | 991.594,76 | 4.706.022,15 | 1.416 |
| 7. | Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen | | 5.091.860,11 | | 4.830 |
| 8. | Sonstige betriebliche Aufwendungen | (14) | 2.757.621,66 | | 1.747 |
| 9. | Erträge aus Beteiligungen an verbundenen Unternehmen | | 1.074.724,94 | | 1.168 |
| 10. | Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge, davon aus verbundenen Unternehmen 86.459,55 € (i. V. 112 T€) | | 89.267,03 | | 117 |
| 11. | Zinsen und ähnliche Aufwendungen, davon an verbundene Unternehmen 83.543,23 € (i. V. 1 T€) | | 8.636.566,26 | | 8.708 |
| 12. | Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit | | 10.105.243,91 | | 12.005 |
| 13. | Sonstige Steuern | | 40.263,21 | | 166 |
| 14. | Aufgrund eines Gewinnabführungsvertrages abgeführte Gewinne | (15) | 10.064.980,70 | | 11.839 |
| 15. | Bilanzgewinn | | 0,00 | | 0,00 |

»Unser Alltag wird zu einem wesentlichen Teil durch die Architektur bestimmt, die uns Tag für Tag umgibt.«

Jürgen Tietz, deutscher Autor

Anhang

Allgemeine Angaben zum Jahresabschluss und zur Bilanzierung und Bewertung

Der Jahresabschluss der SpriAG - Sprinkenhof AG wurde nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches (HGB) und des Aktiengesetzes (AktG) für große Kapitalgesellschaften aufgestellt.

Gegenstände des Sachanlagevermögens werden zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten vermindert um Investitionszuschüsse der öffentlichen Hand bilanziert und – soweit abnutzbar – entsprechend ihrer voraussichtlichen Nutzungsdauer linear mit den steuerlich zulässigen Höchstsätzen abgeschrieben.

Die Bilanzierung der Vorräte erfolgte zu Anschaffungskosten vermindert um Abschläge für Leerstand und Ausfallrisiken.

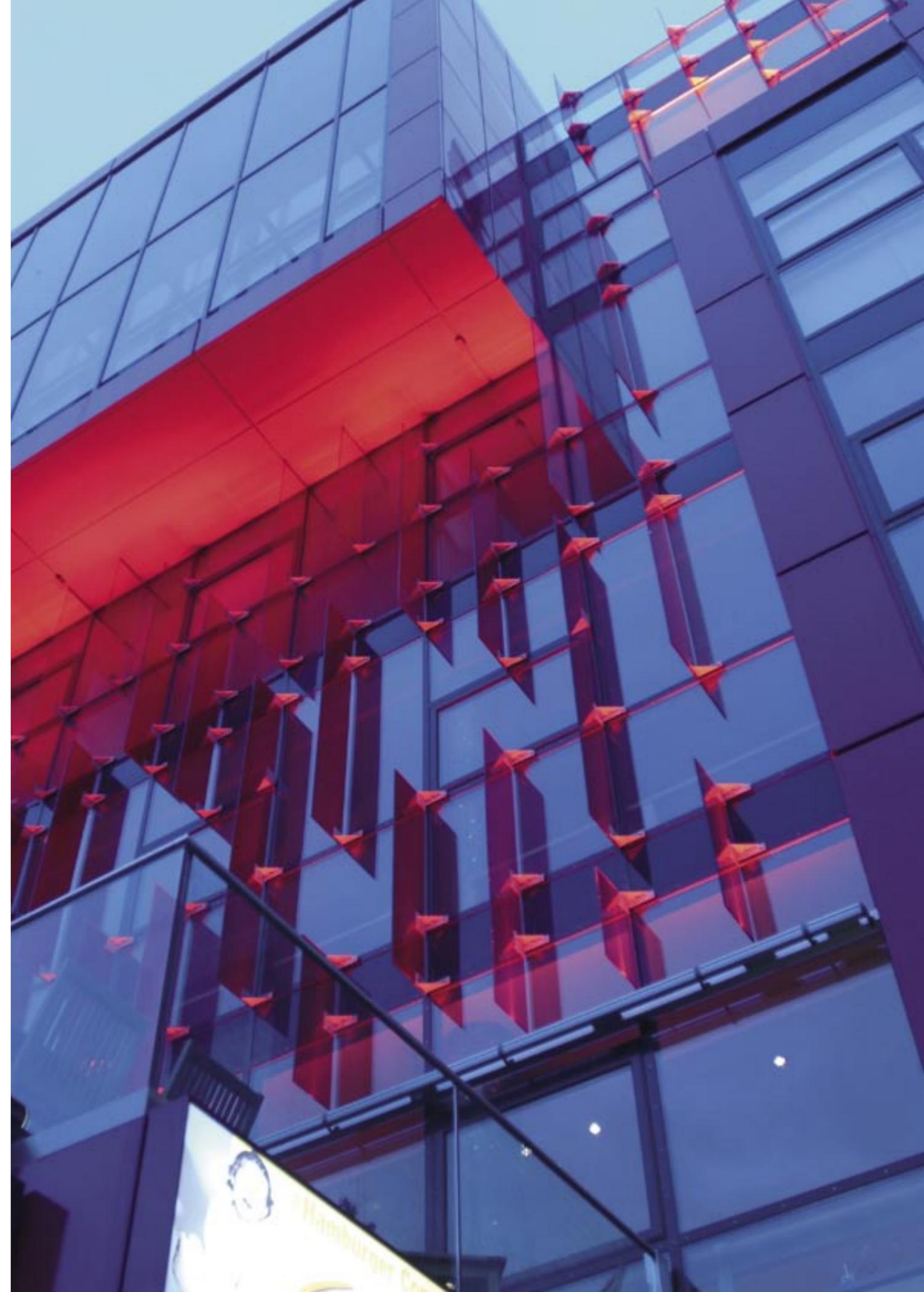
Der Ansatz der Forderungen und sonstigen Vermögensgegenständen erfolgte zum Nennwert.

Erkennbare Risiken wurden durch Einzel- und Pauschalwertberichtigungen berücksichtigt. Die ausgewiesenen Rückstellungen für Pensionen sind mit dem versicherungsmathematischen Teilwert gemäß § 6a EStG unter Zugrundelegung der Heubeck Richttafeln 2005 G und eines Zinssatzes von 6 % angesetzt.

Die sonstigen Rückstellungen berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten auf der Grundlage vorsichtiger kaufmännischer Beurteilung, soweit sie bis zur Aufstellung des Jahresabschlusses erkennbar waren.

Die übrigen Verbindlichkeiten sind mit ihrem Rückzahlungsbetrag angesetzt.

Der per 31.12.2005 bestehende Saldo aus im Rahmen der Baubetreuung von der SpriAG treuhänderisch verwalteter Bankkonten und Guthaben bei der HGV beträgt 204.703,07 €.



Erläuterungen und ergänzende Angaben zur Bilanz

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

| | | Historische Anschaffungs- und Herstellungskosten in T€ | | | | |
|-------------|---|--|--------------|-----------|-------------|----------------|
| | | 01.01.05 | Zugänge | Abgänge | Umbuchungen | 31.12.05 |
| I. | Immaterielle Vermögensgegenstände, ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten | 203 | 19 | 0 | 0 | 222 |
| II. | Sachanlagen | | | | | |
| 1. | Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten | 233.146 | -178 | 0 | 0 | 232.968 |
| 2. | Grundstücke mit Wohnbauten | 41 | 0 | 0 | 0 | 41 |
| 3. | Bauten auf fremden Grundstücken | 3.778 | 0 | 0 | 0 | 3.778 |
| 4. | Einbauten in gemieteten Grundstücken | 14.604 | 341 | 0 | 17.618 | 32.563 |
| 5. | Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung | 1.546 | 123 | 75 | 0 | 1.594 |
| 6. | Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau | 11.185 | 8.186 | 0 | -17.618 | 1.753 |
| | Σ | 264.300 | 8.472 | 75 | 0 | 272.697 |
| III. | Finanzanlagen | | | | | |
| 1. | Anteile an verbundenen Unternehmen | 83 | 0 | 0 | 0 | 83 |
| 2. | Ausleihungen an verbundene Unternehmen | 60 | 4 | 0 | 0 | 64 |
| | Σ | 143 | 4 | 0 | 0 | 147 |
| | Gesamtsumme | 264.646 | 8.495 | 75 | 0 | 273.066 |

| | | Kumulierte Abschreibungen in T€ | | | | Buchwert | |
|-------------|---|---------------------------------|---|-----------|---------------|----------------|------------------|
| | | 01.01.05 | Zugänge/ Abschreibungen des Geschäftsjahres | Abgänge | 31.12.05 | 31.12.05 | (Vorjahr) |
| I. | Immaterielle Vermögensgegenstände, ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten | 196 | 15 | 0 | 211 | 11 | (7) |
| II. | Sachanlagen | | | | | | |
| 1. | Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten | 45.129 | 4.201 | 0 | 49.330 | 183.638 | (188.017) |
| 2. | Grundstücke mit Wohnbauten | 37 | 1 | 0 | 38 | 3 | (4) |
| 3. | Bauten auf fremden Grundstücken | 1.585 | 151 | 0 | 1.736 | 2.042 | (2.193) |
| 4. | Einbauten in gemieteten Grundstücken | 3.991 | 612 | 0 | 4.603 | 27.960 | (10.613) |
| 5. | Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung | 1.318 | 112 | 55 | 1.375 | 219 | (228) |
| 6. | Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau | 0 | 0 | 0 | 0 | 1.753 | (11.185) |
| | Σ | 52.060 | 5.077 | 55 | 57.082 | 215.615 | (212.240) |
| III. | Finanzanlagen | | | | | | |
| 1. | Anteile an verbundenen Unternehmen | 0 | 0 | 0 | 0 | 83 | (83) |
| 2. | Ausleihungen an verbundene Unternehmen | 0 | 0 | 0 | 0 | 64 | (60) |
| | Σ | 0 | 0 | 0 | 0 | 147 | (143) |
| | Gesamtsumme | 52.256 | 5.092 | 55 | 57.293 | 215.773 | (212.390) |

(2) Die noch nicht abgerechneten Betriebskosten für Wasser-, Siel- und Heizungskosten sowie sonstige Gebühren und Umlagen sind unter der Position Vorräte ausgewiesen worden. Ferner wird der Heizölbestand ausgewiesen.

(3) Die nach § 268 Abs. 4 Satz 1 HGB erforderlichen Angaben zu den Forderungen und sonstigen Vermögensgegenständen sind in der nachstehenden Übersicht enthalten:

| | Fristigkeit der Forderungen zum 31.12.2005 in T€ | Gesamtbetrag | davon mit einer Restlaufzeit von | |
|-----------|--|----------------|----------------------------------|-----------------|
| | | | bis zu 1 Jahr | mehr als 1 Jahr |
| 1. | Forderungen aus Lieferungen und Leistungen | 1.826 | 1.826 | 0 |
| | (Im Vorjahr) | (784) | (784) | (0) |
| 2. | Forderungen gegen verbundene Unternehmen | 1.211 | 1.211 | 0 |
| | (Im Vorjahr) | (5.626) | (5.626) | (0) |
| | Davon aus Lieferungen und Leistungen 73 T€ | | | |
| | (Im Vorjahr 45 T€) | | | |
| 3. | Forderungen gegen die Freie und Hansestadt Hamburg | 461 | 461 | 0 |
| | (Im Vorjahr) | (1.510) | (1.510) | (0) |
| | Davon aus Lieferungen und Leistungen 360 T€ | | | |
| | (Im Vorjahr 896 T€) | | | |
| | Davon aus sonstigen Vermögensgegenständen 102 T€ | | | |
| | (Im Vorjahr 613 T€) | | | |
| 4. | Sonstige Vermögensgegenstände | 924 | 913 | 11 |
| | (Im Vorjahr) | (101) | (89) | (12) |
| | Gesamt | 4.422 | 4.411 | 11 |
| | (Im Vorjahr) | (8.021) | (8.009) | (12) |

Bei den Forderungen aus Lieferungen und Leistungen handelt es sich vorwiegend um Mieten und Mietnebenkosten. Der Anstieg der Forderungen resultiert hauptsächlich aus stichtagsbe-

dingten kurzfristigen Forderungen. Wesentliche Mietforderungen waren zum Zeitpunkt der Bilanz-erstellung ausgeglichen.

Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen enthalten u. a. Forderungen aus einer Termingeld-anlage bei der HGV Hamburger Gesellschaft für Vermögens- und Beteiligungsverwaltung mbH und der Ergebnisabführung der Tochtergesellschaft SIM Sprinkenhof Immobilien Management GmbH.

Die Forderungen gegenüber der Freien und Hansestadt Hamburg setzen sich überwiegend aus Zuschussforderungen sowie Forderungen aus der Abrechnung von Baubetreuungsleistungen zusammen.

(4) Die aktiven Rechnungsabgrenzungsposten betreffen im Wesentlichen im Voraus bezahlte Bürgerschaftsprovisionen an die Freie und Hansestadt Hamburg.

(5) Das gezeichnete und genehmigte Kapital der SpriAG beträgt 3.769 T€ und ist eingeteilt in 7.361 Stückaktien. Die Aktionäre der SpriAG sind die spriag-Beteiligungsgesellschaft mbH, Hamburg (94,9 %), sowie die HGV Hamburger Gesellschaft für Vermögens- und Beteiligungsverwaltung mbH, Hamburg (5,1 %).

(6) Die durch versicherungsmathematische Gutachten ermittelten Rückstellungen für Pensionen wurden im Berichtsjahr um 105 T€ vermindert. Der Berechnung der Pensionsrückstellungen liegen die Richttafeln Heubeck 2005 G zugrunde.

(7) Die sonstigen Rückstellungen enthalten als wesentliche Positionen unterlassene Instandhaltungsarbeiten sowie Prüfungs- und Abschlusskosten.

(8) Die erhaltenen Anzahlungen beinhalten die von den Mietern im Voraus gezahlten Umlagen sowie erhaltene Abschlagszahlungen auf Baubetreuungsleistungen.

In den Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen werden im Wesentlichen Verpflichtungen aus der Gewinnabführung gegenüber der spriag-Beteiligungsgesellschaft mbH sowie Verbindlichkeiten aus steuerlicher Organschaft, Konzernumlagen und Aufnahme kurzfristiger Finanzierungsmittel gegenüber der HGV Hamburger Gesellschaft für Vermögens- und Beteiligungsverwaltung mbH ausgewiesen.

Bei den Verbindlichkeiten gegenüber der Freien und Hansestadt Hamburg handelt es sich u. a. um abzuführende Bewirtschaftungsüberschüsse, erhaltene Zahlungen für beauftragte Baubetreuungs- und Instandhaltungsmaßnahmen sowie Mietvorauszahlungen.

Unter den sonstigen Verbindlichkeiten werden als wesentliche Position Verbindlichkeiten aus Kauti-onen von Mietern ausgewiesen.

Für von Wohnungsmietern erhaltene Mietkautionen nach 1986 wurden Treuhandkonten bei der HSH Nordbank AG eingerichtet.



»Bei mir dreht sich alles um Recht.«

Ina Herdemerten, Leiterin der Rechtsstelle bei der Sprinkenhof AG, Syndikusanwältin

Die nach dem HGB geforderten Angaben zu den Verbindlichkeiten sind in dem folgenden Verbindlichkeitspiegel enthalten:

| | Fristigkeiten und Sicherungen von Verbindlichkeiten zum 31.12.2005 in T€ | Gesamtbetrag | davon mit einer Restlaufzeit von | | gesichert | Art und Form der Sicherheit |
|-----------|--|------------------|----------------------------------|------------------|----------------|-----------------------------|
| | | | bis zu 1 Jahr | ü. 5 Jahren | | |
| 1. | Verb. gegenüber Kreditinstituten | 186.437 | 3.539 | 167.787 | 3.051 | Grundpfandrecht/Zession |
| | (Im Vorjahr) | (189.135) | (3.338) | (171.206) | (9.050) | |
| 2. | Erhaltene Anzahlungen | 6.857 | 6.857 | 0 | 0 | |
| | (Im Vorjahr) | (6.338) | (6.338) | (0) | (0) | |
| 3. | Verb. aus Lieferungen und Leistungen | 1.698 | 1.698 | 0 | 0 | |
| | (Im Vorjahr) | (2.152) | (2.152) | (0) | (0) | |
| 4. | Verb. gegenüber verbundenen Unternehmen | 14.892 | 14.892 | 0 | 0 | |
| | (Im Vorjahr) | (11.869) | (11.869) | (0) | (0) | |
| | Davon aus Lief. u. Leistungen 29 T€ | | | | | |
| | (Im Vorjahr 4 T€) | | | | | |
| | Davon gegenüber Gesellschaftern 11.839 T€ | | | | | |
| | (Im Vorjahr 4.682 T€) | | | | | |
| 5. | Verbindlichkeiten gegenüber der FHH | 1.873 | 1.873 | 0 | 0 | Grundpfandrecht/Zession |
| | (Im Vorjahr) | (1.669) | (1.669) | (0) | (0) | |
| | Davon aus Lief. u. Leistungen 1.641 T€ | | | | | |
| | (Im Vorjahr 2.571 T€) | | | | | |
| 6. | Sonstige Verbindlichkeiten | 1.675 | 1.543 | 0 | 24 | Grundpfandrecht/Zession |
| | (Im Vorjahr) | (2.851) | (2.669) | (0) | (48) | |
| | Davon aus Steuern 52 T€ | | | | | |
| | (Im Vorjahr 0 €) | | | | | |
| | Davon im Rahmen der soz. Sicherheit 234 T€ | | | | | |
| | (Im Vorjahr 109 T€) | | | | | |
| | Gesamt | 213.432 | 30.402 | 167.787 | 3.075 | |
| | (Im Vorjahr) | (214.014) | (28.035) | (171.206) | (9.098) | |

(9) In den passiven Rechnungsabgrenzungsposten sind als wesentliche Position Vorauszahlungen von Mietern enthalten.

Erläuterungen und ergänzende Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung

(10) Die Umsatzerlöse resultieren überwiegend aus der Vermietung eigener (24.433 T€) und an-

gemieteter Objekte (21.134 T€), der Abrechnung von Verwaltungs- und Baubetreuungsleistungen (1.132 T€) sowie Umlagenabrechnungen (7.111 T€).

(11) Die sonstigen betrieblichen Erträge beinhalten u. a. Erträge aus Geschäftsbesorgungsleistungen, der Auflösung von sonstigen Rückstellungen sowie im Rahmen von Managementverträgen für die FHH vereinnahmte Mietzahlungen.

(12) Die Haus- und Grundstücksaufwendungen in Höhe von 27.850 T€ setzen sich aus Instandhal-



Atrium des Vivo-Centers in Ottensen

tungskosten von 6.681 T€, Mietaufwendungen in Höhe von 11.735 T€ für von der Freien und Hansestadt Hamburg angemietete Grundstücke sowie sonstigen Aufwendungen der Hausbewirtschaftung in Höhe von 9.434 T€ zusammen.

(13) Als Personalaufwand werden Löhne und Gehälter mit einem Gesamtbetrag von 3.714 T€ und Sozialabgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung mit 992 T€ ausgewiesen.

(14) Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen enthalten hauptsächlich Aufwendungen für Abbruchkosten, Konzernweiterbelastungen der HGV sowie sonstige Verwaltungsaufwendungen.

(15) Gemäß Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag wurden von der SIM Sprinkenhof Immobilien Management GmbH Erträge aus Gewinnabführung in Höhe von 1.075 T€ an die SpriAG abgeführt.

Beteiligungen

Die SpriAG hält folgende Beteiligungen:

| Name | Sitz | Beteiligungsquote in % | Eigenkapital in € | Ergebnis 2005 in € |
|--|---------|------------------------|-------------------|--|
| Grundstücksgesellschaft Billstraße 82 - 84 mbH | Hamburg | 100 | 3.921,98 | 8.653,48 |
| Grundstücksgesellschaft Polizeipräsidium mbH | Hamburg | 100 | 7.837,95 | 15.130,74 |
| SIM Sprinkenhof Immobilien Management GmbH | Hamburg | 100 | 26.000,00 | 1.074.724,94 (Ergebnis vor Abführung) |

Die spriag-Beteiligungsgesellschaft mbH, Hamburg, stellt keinen eigenen Konzernabschluss auf, sondern wird ihrerseits in den Konzernabschluss der HGV Hamburger Gesellschaft für Vermögens- und Beteiligungsverwaltung mbH, Hamburg, einbezogen. Der Konzernabschluss wird von dem vorgenannten Mutterunternehmen beim Amtsgericht Hamburg hinterlegt.

Die SpriAG hat bezüglich ihrer hundertprozentigen Tochterunternehmen, der Grundstücksgesellschaft Billstraße 82 - 84 mbH, der Grundstücksgesellschaft Polizeipräsidium mbH und der SIM Sprinkenhof Immobilien Management GmbH vom § 291 HGB Gebrauch gemacht und keinen eigenen Konzernabschluss erstellt.

Sonstige Angaben

Im Jahresdurchschnitt – ohne Vorstand – waren 72 angestellte Arbeitnehmer, 21 gewerbliche Arbeitnehmer, 2 Auszubildende sowie 1 nebenberuflicher Arbeitnehmer, insgesamt 96 Personen, beschäftigt.

Die Bezüge des Vorstandes für das Geschäftsjahr 2005 belaufen sich auf 153.719,60 € (Vorjahr: 298.731,55 €).

An ehemalige Vorstände wurden Versorgungsbezüge in Höhe von 97.525,09 € gezahlt.

Der Rückstellungsbetrag für Pensionszahlungen an ehemalige Vorstände beträgt 529.575,00 €.

An den Aufsichtsrat wurden außer den Sitzungsgeldern in Höhe von 1.980,00 € keine Vergütungen gezahlt.

»Durch Weisheit wird ein Haus gebaut und durch Verstand erhalten.«

Sprüche Salomons 24, 3

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

Wir haben den Jahresabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang – unter Einbeziehung der Buchführung und des Lageberichtes der SprüAG - Sprinkenhof AG, Hamburg, für das Geschäftsjahr vom 01.01. bis 31.12.2005 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen in der Satzung liegen in der Verantwortung des Vorstandes der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen

Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und durch den Lagebericht vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlung werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld der Gesellschaft sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie die Nachweise für die Angaben in Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prü-



fung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzung des Vorstandes sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichtes. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen entspricht der Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen der Satzung und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesell-

schaft. Der Lagebericht steht in Einklang mit dem Jahresabschluss, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Hamburg, den 03.04.2006

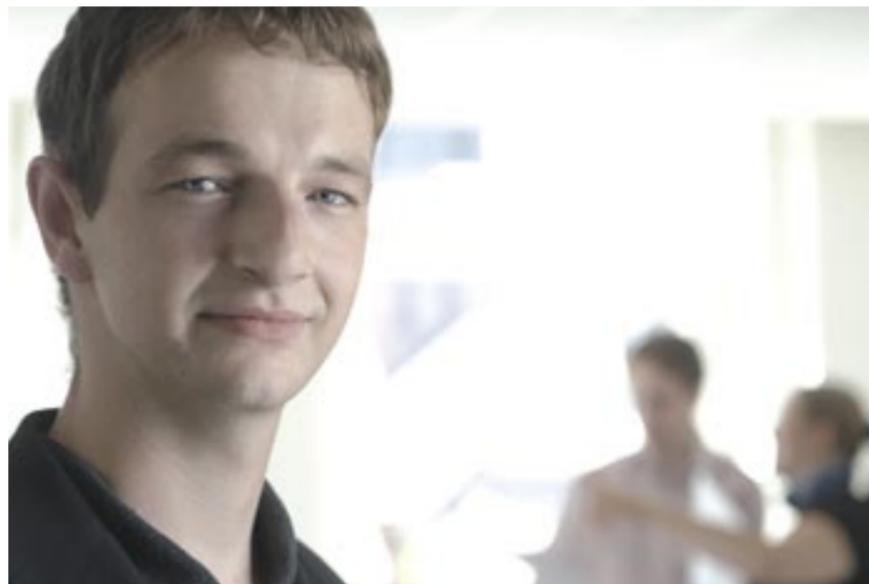
WIBERA Wirtschaftsberatung AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Kaufmann
Wirtschaftsprüferin

Lorenzen
Wirtschaftsprüfer

»Ich Sorge dafür, dass unsere Vermietungen gut laufen.«

Alexander Brandt, Mitarbeiter in der Mietsachbearbeitung



Vergleichende Übersicht

Bilanzen zum 31.12. für die Jahre 2001 bis 2005

Aktivseite

(in T€, Rundungsdifferenzen sind möglich)

| | 2005 | 2004 | 2003 | 2002 | 2001 |
|---|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| A. Anlagevermögen | | | | | |
| I. Immaterielle Vermögensgegenstände, ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten | 11 | 7 | 16 | 23 | 24 |
| II. Sachanlagen | | | | | |
| 1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten | 183.638 | 188.017 | 193.164 | 189.681 | 189.241 |
| 2. Grundstücke mit Wohnbauten | 3 | 4 | 5 | 6 | 8 |
| 3. Bauten auf fremden Grundstücken | 2.043 | 2.194 | 2.344 | 2.523 | 2.730 |
| 4. Einbauten in gemieteten Grundstücken | 27.959 | 10.612 | 8.833 | 4.294 | 3.999 |
| 5. Betriebs- und Geschäftsausstattung | 219 | 228 | 336 | 452 | 478 |
| 6. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau | 1.753 | 11.185 | 5.974 | 4.997 | 3.595 |
| III. Finanzanlagen | | | | | |
| 1. Anteile an verbundenen Unternehmen | 83 | 83 | 83 | 83 | 83 |
| 2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen | 64 | 60 | 57 | 53 | 51 |
| B. Umlaufvermögen | | | | | |
| I. Vorräte | | | | | |
| 1. Betriebsstoffe | 57 | 38 | 26 | 38 | 42 |
| 2. Noch nicht abgerechnete Leistungen | 7.690 | 7.001 | 6.604 | 8.011 | 7.652 |
| II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände | | | | | |
| 1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen | 1.826 | 784 | 1.276 | 1.249 | 1.275 |
| 2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen | 1.211 | 5.626 | 2.362 | 3.891 | 9.216 |
| 3. Forderungen gegen die Freie und Hansestadt Hamburg | 461 | 1.510 | 1.457 | 1.239 | 690 |
| 4. Sonstige Vermögensgegenstände | 924 | 101 | 144 | 216 | 104 |
| III. Kassenbestand, Postbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten | 1.239 | 495 | 322 | 402 | 412 |
| C. Rechnungsabgrenzungsposten | 531 | 689 | 731 | 879 | 1.027 |
| Gesamtaktiva | 229.712 | 228.634 | 223.734 | 218.037 | 220.627 |

Passivseite

(in T€, Rundungsdifferenzen sind möglich)

| | 2005 | 2004 | 2003 | 2002 | 2001 |
|--|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| A. Eigenkapital | | | | | |
| I. Gezeichnetes Kapital | 3.769 | 3.769 | 3.769 | 3.769 | 3.769 |
| II. Kapitalrücklage | 40 | 40 | 40 | 40 | 40 |
| III. Gewinnrücklagen | | | | | |
| 1. Gesetzliche Rücklage | 337 | 337 | 337 | 336 | 336 |
| 2. Andere Gewinnrücklagen | 2.340 | 2.340 | 2.340 | 2.340 | 2.340 |
| B. Rückstellungen | | | | | |
| 1. Rückstellungen für Pensionen | 5.437 | 5.542 | 5.152 | 4.965 | 5.099 |
| 2. Sonstige Rückstellungen | 3.772 | 2.127 | 6.508 | 3.804 | 3.689 |
| C. Verbindlichkeiten | | | | | |
| 1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten | 186.437 | 189.135 | 186.142 | 187.329 | 189.961 |
| 2. Erhaltene Anzahlungen | 6.857 | 6.338 | 6.221 | 8.189 | 7.039 |
| 3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | 1.698 | 2.152 | 2.454 | 2.187 | 2.409 |
| 4. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen | 14.892 | 11.869 | 4.769 | 690 | 1.246 |
| 5. Verbindlichkeiten gegenüber der Freien und Hansestadt Hamburg | 1.873 | 1.669 | 2.583 | 901 | 873 |
| 6. Sonstige Verbindlichkeiten | 1.675 | 2.851 | 2.685 | 1.372 | 1.052 |
| D. Rechnungsabgrenzungsposten | 585 | 465 | 734 | 2.115 | 2.774 |
| Gesamtpassiva | 229.712 | 228.634 | 223.734 | 218.037 | 220.627 |

Vergleichende Übersicht

Gewinn- und Verlustrechnungen für die Jahre 2001 bis 2005

(in T€, Rundungsdifferenzen sind möglich)

| | | 2005 | 2004 | 2003 | 2002 | 2001 |
|-----|--|--------|--------|--------|--------|--------|
| 1. | Umsatzerlöse | 53.810 | 52.638 | 56.323 | 53.108 | 51.613 |
| 2. | Veränderung des Bestandes an noch nicht abgerechneten Leistungen | 688 | 398 | -1.407 | 359 | 1.850 |
| 3. | Andere aktivierte Eigenleistungen | 321 | 297 | 405 | 500 | 428 |
| 4. | Sonstige betriebliche Erträge | 3.164 | 4.007 | 3.485 | 2.755 | 1.750 |
| 5. | Haus- und Grundstücksaufwendungen | | | | | |
| a) | Mietaufwendungen und Erbauzinsen | 12.012 | 11.644 | 11.526 | 10.850 | 10.666 |
| b) | Betriebskosten | 9.157 | 8.525 | 8.779 | 8.275 | 8.197 |
| c) | Instandhaltungsaufwendungen | 6.681 | 6.092 | 8.418 | 8.524 | 8.426 |
| | | 27.850 | 26.261 | 28.723 | 27.649 | 27.289 |
| 6. | Personalaufwand | | | | | |
| a) | Löhne und Gehälter | 3.714 | 3.658 | 3.653 | 3.592 | 3.429 |
| b) | Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung | 992 | 1.416 | 1.228 | 1.013 | 1.217 |
| | | 4.706 | 5.074 | 4.881 | 4.605 | 4.646 |
| 7. | Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen | 5.092 | 4.830 | 4.742 | 4.656 | 4.178 |
| 8. | Sonstige betriebliche Aufwendungen | 2.758 | 1.747 | 2.679 | 2.059 | 1.806 |
| 9. | Erträge aus Gewinnabführungsverträgen | 1.075 | 1.168 | 1.854 | 2.995 | 2.383 |
| 10. | Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge | 89 | 117 | 312 | 637 | 967 |
| 11. | Zinsen und ähnliche Aufwendungen | 8.636 | 8.708 | 8.578 | 8.688 | 8.668 |
| 12. | Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit | 10.105 | 12.005 | 11.369 | 12.698 | 12.404 |
| 13. | Sonstige Steuern | 40 | 166 | 73 | 78 | 0 |
| 14. | Aufgrund eines Gewinnabführungsvertrages abgeführte Gewinne | 10.065 | 11.839 | 11.295 | 12.620 | 12.404 |
| 15. | Jahresüberschuss | 0 | 0 | 1 | 0 | 0 |
| 16. | Einstellung in die gesetzliche Rücklage | 0 | 0 | 1 | 0 | 0 |
| 17. | Bilanzgewinn | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |



In der Finkenau entsteht in enger Kooperation der BWG und den bereits dort angesiedelten Medienunternehmen ein Medien- und Kunstcampus.

 **Sprinkenhof AG**

- Vermietung Büro- und Gewerberäume
- Projektsteuerung
- Baubetreuung

Steinstraße 7
20095 Hamburg

Postfach 10 57 25
20039 Hamburg

Fon 040-33954-0
Fax 040-330754

Internet: www.spriag.de
E-Mail: info@sprig.de