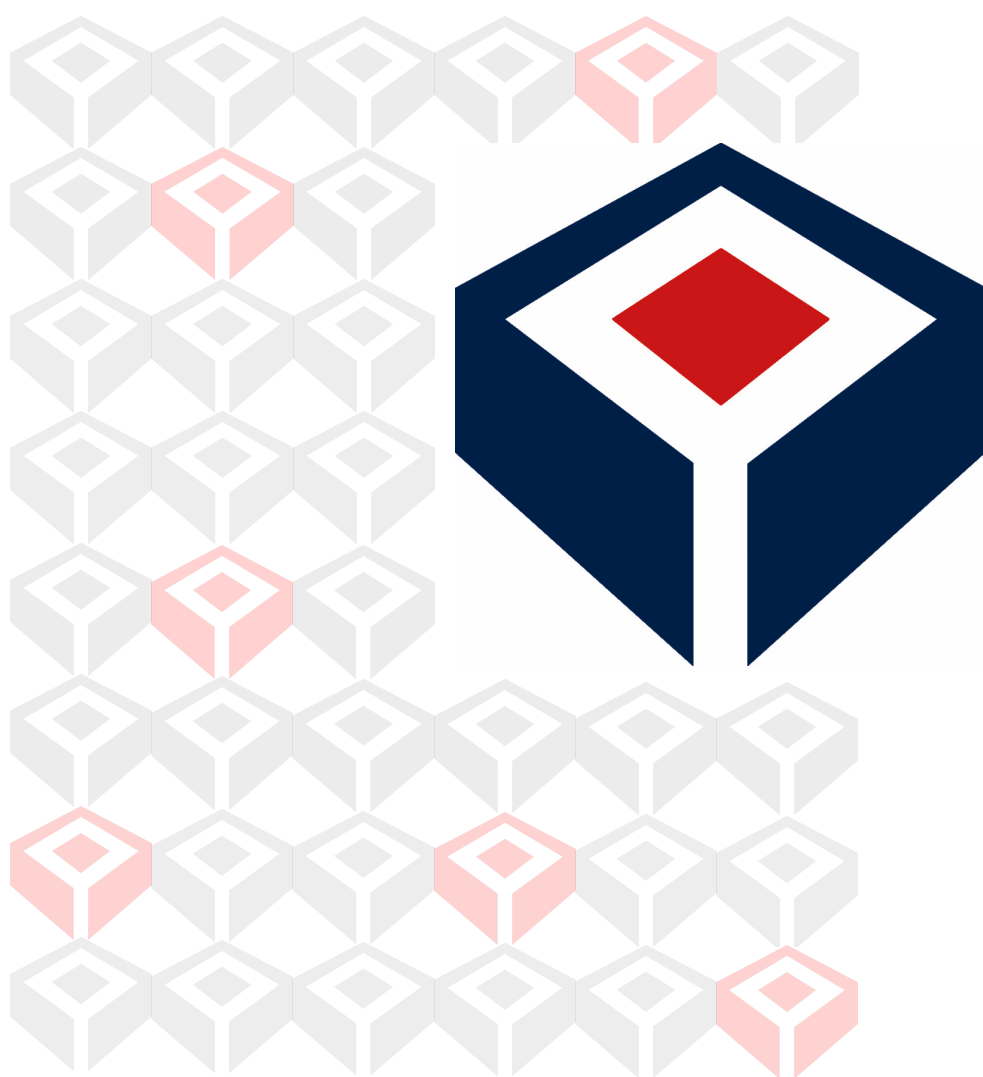


GESCHÄFTSBERICHT 2020



> LAGEBERICHT
FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR
2020

INDEX LAGEBERICHT > 03 / Gegenstand der Sprinkenhof GmbH
06 / Marktumfeld
08 / Geschäftsverlauf und Lage der Gesellschaft
11 / Chancen- und Risikobericht
13 / Prognosebericht

**GEGENSTAND DER
SPRINKENHOF GMBH****EINFÜHRUNG**

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

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

Die wesentlichen finanziellen Leistungsindikatoren der Gesellschaft sind Erlöse aus der Vermietung von eigenen und aus der Verwaltung übertragenen 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, der Einhaltung der bei den jeweiligen Bauvorhaben vorgegebenen Fristen sowie der effizienten und wirtschaftlichen Anmietung für städtische Bedarfe gesehen. Die Sicherstellung der Kundenzufriedenheit ist darüber hinaus ein wichtiges Ziel aller Geschäftsbereiche. Die Erreichung dieser Ziele wird durch regelmäßige Kundenzufriedenheitsumfragen nachgehalten. Die letzte Umfrage 2020 bezog sich auf das Immobilien-Service-Zentrum und erbrachte eine Zufriedenheitsquote von 89 %.

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.

**ASSET-
MANAGEMENT**

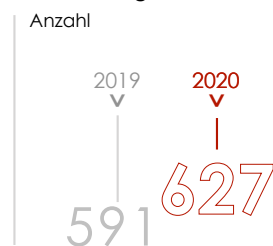
> Der Geschäftsbereich Asset-Management hat die Aufgabe des strategischen und operativen Immobilienmanagements. Das aktive laufende Objektmanagement wird dabei durch das **kaufmännische Asset-Management** mit den Aufgaben des Asset- und Property-Managements sowie des kaufmännischen Facility-Managements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

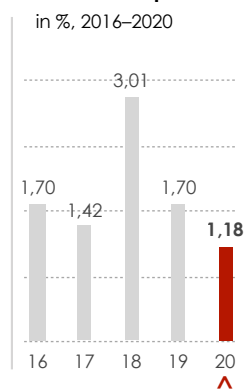
Für die Betreuung des Anmietportfolios der Freien und Hansestadt Hamburg (FHH) ist das **Immobilien-Service-Zentrum** mit den Aufgaben des Anmiet- und Vertragsmanagements zentraler Ansprechpartner für die FHH. Es erfolgen pro Kunde bzw. Vertrag die Ermittlung des Kundenbedarfs und die Begleitung des Nutzers in allen vertraglichen Angelegenheiten. Durch Marktnähe und die Spe-

**KAUFMÄNNISCHES
ASSET-MANAGEMENT**

> Mietverträge



> Leerstandsquote



**TECHNISCHES
ASSET-MANAGEMENT**

zialisierung auf behördenseitige Bedarfe wird sichergestellt, dass das Anmietportfolio strategisch und wirtschaftlich abgebildet wird.

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 Feuerwehrräumen. Neu errichtete Gebäude, für in der Regel städtische Bedarfe, ergänzen das Portfolio sukzessive.

Mit der Übernahme der sog. 1. Tranche zum 01.01.2020 in das Eigentum und dem Ankauf weiterer Einzelobjekte im Laufe des Jahres konnte der Bestand der eigenwirtschaftlichen Objekte weiter vergrößert werden. Darüber hinaus werden diverse Objekte über Geschäftsbesorgungsverträge für die FHH betreut, u. a. für Fachbehörden oder Bezirksämter. Darüber hinaus 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 Coronapandemie sehr differenziert, je nachdem wie stark die Branchen betroffen sind. Durch individuelle Stundungsvereinbarungen und vereinzelte Mieterlässe konnten die meisten Mieter in den Objekten gehalten werden. Durch dann noch weiterhin erfolgte Vermietungen 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. Aufgrund der im Zusammenhang mit der Coronapandemie betroffenen Mieter und gewährten Mietstundungen konnten Mietsteigerungen nur vereinzelt durchgesetzt werden.

Die Gesellschaft bewirtschaftete zum 31. Dezember 2020 auf eigene Rechnung insgesamt 247 Wirtschaftseinheiten (Vorjahr: 247) mit zusammen 627 Mietverträgen (Vorjahr: 591) sowie 3.672 (Vorjahr: 3.672) Kfz-Stellplätzen in den Parkhäusern und Tiefgaragen.

Die Leerstandsquote betrug bereinigt (ohne den planungsbeeinträchtigten Leerstand) 1,18 % (Vorjahr: 1,70 %). Dies weist damit auf eine sehr gute Vermietungssituation hin.

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 1,53 Mio. m² (Vorjahr: 1,43 Mio. m²). Diese Gesamtfläche wird ausgehend von den unterschiedlichen Rahmenbedingungen in verschiedene Portfolios unterteilt (für die FHH verwaltete Immobilien, eigene Immobilien, MVM, Gewerbehöfe, Polizei, Feuerwehr, Museen, gesonderte Immobiliengesellschaften). Insgesamt sind neben den Instandhaltungsaufwendungen für eigene Objekte (rd. € 18,1 Mio.) rund € 47,0 Mio. (€ 31/m²) (Vorjahr: € 30,6 Mio. und € 21/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 MVMs 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

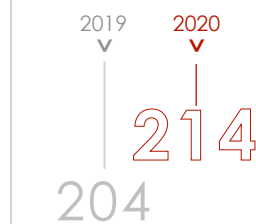
**IMMOBILIEN-
SERVICE-ZENTRUM**

wurden 2020 für Instandhaltungsmaßnahmen € 18,3 Mio. (Vorjahr: € 13,1 Mio.) als Aufwand erfasst.

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

Durch die im ISZ geschaffene ganzheitliche Flächen-, Kosten- und Vertragsdatentransparenz bietet das ISZ der FHH die Möglichkeit, Flächenbedarfe nachvollziehbar zu steuern und zu optimieren. Damit trägt das ISZ maßgeblich zur kostenoptimalen Gestaltung des gesamten Anmietportfolios der Freien und Hansestadt Hamburg bei. Dieses beinhaltet derzeit eine Gesamtmietfläche von rund 1,915 Mio. m², wobei sich die Anmietflächen in drei Hauptbereiche unterteilen: die Anmietungen bei der FHH/Sprinkenhof, Mietobjekte aus dem sogenannten „Primo-Cluster“ und die Anmietungen am Drittmietmarkt. Durch die vorhandene Marktnähe und die Spezialisierung auf behördenseitige Bedarfe erarbeitet das ISZ nutzerspezifische Lösungen für die anzumietenden Flächen. Das ISZ berichtet über 951 Mietverträge mit einem Nettokaltmietvolumen von rund € 214 Mio. p. a.

> Mietvolumen des ISZ
in Mio. €



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

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

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

Die im ISZ angesiedelte CAFM-Leitstelle der FHH (CAFM = Computer-Aided Facility Management) steht als zentrales Kompetenzzentrum für die CAFM-Einführung und das Flächenmanagement allen Bedarfsträgern der FHH zur Verfügung. Sie übernimmt die Koordination und Einführung von CAFM-Projekten sowie die führende Rolle bei der Entwicklung von fachlichen Standards, der Weiterentwicklung der Software sowie der Sicherstellung des Produktivbetriebes und betreut somit zentral die Stadtlizenz und den Betrieb des CAFM-Systems.

Den Nutzern der Büroflächen werden im Rahmen des Flächen- und Gebäudekostencontrollings detaillierte Informationen über Flächenverbräuche und Kostenstrukturen zur Verfügung gestellt, um eine effiziente und wirtschaftliche Flächenbewirtschaftung zu ermöglichen.

PROJEKTMANAGEMENT

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

PROJEKTENTWICKLUNG > Die Projektentwicklung widmet sich der Bearbeitung von Wertschöpfungspotenzialen im Bereich 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 und Entwicklungsstudien sowie der Erarbeitung von Machbarkeitsstudien trägt die Projektentwicklung zu der Konzeption von Bauvorhaben bei. Zuletzt erbringt die Projektentwicklung als kompetenter Partner der FHH Beratungsdienstleistungen, z. B. bei der Begleitung von Projektkonzeptionen und Nutzerbedarfsanalysen in Zusammenarbeit mit dem ISZ.

PROJEKTREALISIERUNG > Die Projektrealisierung verantwortet die Planung und Umsetzung von Bauprojekten bis zur baulichen Fertigstellung. Masterplan-Entwicklungen und Grundstücksanalysen (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 von der Abteilung Projektentwicklung übernommen, oder die Projektrealisierung wird von der FHH mit Leistungen im Zuge der Planung und Umsetzung von Bauprojekten beauftragt. Sprinkenhof übernimmt im jeweils vertraglich vereinbarten Rahmen vollständig oder in Teilbereichen die Aufgaben des Projektmanagements (Baumanagement, Projektsteuerung und Projektleitung). Auch Planungsleistungen (z. B. Generalplanung, Architektur-, TGA- und Tragwerksplanung) werden – anteilig oder umfassend – für die Auftraggeber durch Sprinkenhof erbracht.

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

MARKTUMFELD > Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) war im Jahr 2020 nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes (Destatis) um 5,0 % niedriger als im Vorjahr. Die deutsche Wirtschaft ist somit nach einer zehnjährigen Wachstumsphase im Corona-Krisenjahr 2020 in eine tiefe Rezession geraten, ähnlich wie zuletzt während der Finanz- und Wirtschaftskrise 2008/2009. Der konjunkturelle Einbruch fiel aber im Jahr 2020 den vorläufigen Berechnungen zufolge insgesamt weniger stark aus als 2009 mit -5,7 %.

GESAMTWIRTSCHAFTLICHE LAGE

Die Coronapandemie hinterließ im Jahr 2020 deutliche Spuren in nahezu allen Wirtschaftsbereichen. Die Produktion wurde sowohl in den Dienstleistungsbereichen als auch im Produzierenden Gewerbe teilweise massiv eingeschränkt.

Im Produzierenden Gewerbe ohne Bau, das gut ein Viertel der Gesamtwirtschaft ausmacht, ging die preisbereinigte Wirtschaftsleistung gegenüber 2019 um 9,7 % zurück, im Verarbeitenden Gewerbe sogar um 10,4 %. Die Industrie war vor allem in der ersten Jahreshälfte von den Folgen der Coronapandemie betroffen, unter anderem durch die zeitweise gestörten globalen Lieferketten.

Besonders deutlich zeigte sich der konjunkturelle Einbruch in den Dienstleistungsbereichen, die zum Teil so starke Rückgänge wie noch nie verzeichneten. Exemplarisch hierfür steht der zusammengefasste Wirtschaftsbereich Handel, Verkehr und Gastgewerbe, dessen Wirtschaftsleistung preisbereinigt um 6,3 % niedriger war als 2019. Dabei gab es durchaus gegenläufige Entwicklungen: Der Onlinehandel nahm deutlich zu, während der stationäre Handel zum Teil tief im Minus war. Die starken Einschränkungen in der Beherbergung und Gastronomie führten zu einem historischen Rückgang im Gastgewerbe.



Ein Bereich, der sich in der Krise behaupten konnte, war das Baugewerbe: Die preisbereinigte Bruttowertschöpfung nahm hier im Vorjahresvergleich sogar um 1,4 % zu.

Auch auf der Nachfrageseite waren die Auswirkungen der Coronapandemie deutlich sichtbar. Anders als während der Finanz- und Wirtschaftskrise, als der gesamte Konsum die Wirtschaft stützte, gingen die privaten Konsumausgaben im Jahr 2020 im Vorjahresvergleich preisbereinigt um 6,0 % zurück und damit so stark wie noch nie. Die Konsumausgaben des Staates wirkten dagegen mit einem preisbereinigten Anstieg von 3,4 % auch in der Coronakrise stabilisierend, wozu unter anderem die Beschaffung von Schutzausrüstungen und Krankenhausleistungen beitrug.

Die Bruttoanlageinvestitionen verzeichneten preisbereinigt mit -3,5 % den deutlichsten Rückgang seit der Finanz- und Wirtschaftskrise 2008/2009. Dabei legten die Bauinvestitionen entgegen diesem Trend um 1,5 % zu. In Ausrüstungen – das sind vor allem Investitionen in Maschinen und Geräte sowie Fahrzeuge – wurde im Jahr 2020 dagegen preisbereinigt 12,5 % weniger investiert als im Vorjahr. Die Investitionen in sonstige Anlagen – darunter fallen vor allem Investitionen in Forschung und Entwicklung – fielen ersten Schätzungen zufolge preisbereinigt um 1,1 %.

Die Coronapandemie wirkte sich auch auf den Außenhandel massiv aus: Die Exporte und Importe von Waren und Dienstleistungen gingen im Jahr 2020 erstmals seit 2009 zurück, die Exporte preisbereinigt um 9,9 %, die Importe um 8,6 %. Besonders groß war der Rückgang der Dienstleistungsimporte, was vor allem am hohen Anteil des stark rückläufigen Reiseverkehrs lag.

Die Wirtschaftsleistung wurde im Jahresdurchschnitt 2020 von 44,8 Millionen Erwerbstätigen mit Arbeitsort in Deutschland erbracht. Das waren 477.000 Personen oder 1,1 % weniger als 2019. Damit endete aufgrund der Coronapandemie der über 14 Jahre anhaltende Anstieg der Erwerbstätigkeit, der sogar die Finanz- und Wirtschaftskrise 2008/2009 überdauert hatte. Besonders betroffen waren geringfügig Beschäftigte sowie Selbstständige, während die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten stabil blieb. Vor allem die erweiterten Regelungen zur Kurzarbeit dürften hier Entlassungen verhindert haben.

Die staatlichen Haushalte beendeten das Jahr 2020 nach vorläufigen Berechnungen mit einem Finanzierungsdefizit von 158,2 Milliarden Euro. Das war das erste Defizit seit 2011 und das zweithöchste Defizit seit der deutschen Vereinigung, nur übertroffen vom Rekorddefizit des Jahres 1995, in dem die Treuhandschulden in den Staatshaushalt übernommen wurden. Der Bund hatte mit 98,3 Milliarden Euro den größten Anteil am Finanzierungsdefizit, gefolgt von den Ländern mit 26,1 Milliarden Euro, den Sozialversicherungen mit 31,8 Milliarden Euro und den Gemeinden mit 2,0 Milliarden Euro. Gemessen am nominalen BIP errechnet sich für den Staat im Jahr 2020 eine Defizitquote von 4,8 %. Der europäische Referenzwert des Stabilitäts- und Wachstumspakts von 3 % und die Zielgröße für die nationale Schuldenbremse wurden demnach deutlich verfehlt. Allerdings wurde die Anwendung beider Zielgrößen aufgrund der Coronapandemie für die Jahre 2020 und 2021 ausgesetzt.

(Quelle: Statistisches Bundesamt)

ENTWICKLUNG DES HAMBURGER IMMOBILIENMARKTES

> Die Umsatztätigkeit am Hamburger Büromarkt wurde ab dem Beginn des 2. Quartals maßgeblich von den konjunkturellen Auswirkungen der Coronapandemie bestimmt. Das Infektionsgeschehen war somit der marktbestimmende Faktor des Büovermietungsjahres 2020. Zwar zog der Umsatz im 4. Quartal mit rund 90.000 m² nochmals etwas an, der Jahresflächenumsatz fiel jedoch um knapp 40 % niedriger aus als im Vorjahr. Insgesamt wurden rund 340.000 m² vermietet bzw. eigengenutzt. Der Eigennutzeranteil reduzierte sich gegenüber dem Vorjahr von 13 % (ca. 69.000 m²) auf 6 % (ca. 22.000 m²) deutlich.

Vor allem zwei Großabschlüsse mit mehr als 5.000 m², die größten in 2020, sorgten im letzten Jahresviertel für ein relativ gutes Ergebnis. Gegenüber 2019 verkleinerte sich der Umsatzanteil des Segments über 5.000 m² deutlich. Er sank von 28 % (ca. 153.000 m²) auf 16 % (ca. 56.000 m²). Mit einem Anteil von

23 % (78.000 m²) generierte die Größenklasse 501 bis 1.000 m² den höchsten Flächenumsatz. Insgesamt wurden 2020 rund 500 Abschlüsse getätigt, ein Rückgang von 15 % im Vergleich zum Vorjahr.

Die City setzte sich einmal mehr als stärkster Teilmarkt durch. Dabei lag der Umsatzanteil wie im Vorjahr bei 24 %, allerdings reduzierte sich das Ergebnis von 132.700 auf 81.900 m². Als zweitstärkster Teilmarkt positionierte sich die City Süd, die ihren Umsatzanteil gegenüber 2019 von 11 % (60.700 m²) auf 15 % (52.100 m²) steigerte.

Mit 30,50 €/m² mtl. lag die Spitzenmiete (oberstes Preissegment mit einem Marktanteil von 3 % des Vermietungsumsatzes in den abgelaufenen zwölf Monaten) seit dem 2. Quartal 2020 stabil oberhalb der 30-Euro-Marke. Im Vorjahresvergleich verzeichnete die Spitzenmiete einen Zuwachs von 3,4 %. Die Durchschnittsmiete hingegen gab mit einem Minus von 20 Cent leicht nach und sank um 1,1 % auf 17,50 €/m² mtl. Der von einigen Marktteilnehmern prognostizierte dramatische Rückgang der Mietpreise konnte für Hamburg nicht bestätigt werden. Allerdings ist im Bereich der Incentives für Nutzer wieder mehr Spielraum vorhanden.

Die Angebotssituation hat sich derweil entspannt. Im Vergleich zum durch Flächenmangel geprägten Vorjahr kletterte die Leerstandsquote Ende 2020 von 2,9 auf 3,5 %. Das innerhalb von sechs Monaten zur Verfügung stehende Angebot erhöhte sich in diesem Zeitraum um ca. 85.600 auf rund 486.000 m² (+ 21,4 %). Im Jahresverlauf 2021 wird mit einer weiteren Ausweitung des Angebots gerechnet, sofern die Umsatzfähigkeit nicht merklich anzieht. Nach aktuellem Stand könnte das kurzfristige Büroflächenangebot am Jahresende auf rund 600.000 m² ansteigen. Damit würde sich die Leerstandsquote auf 4,3 % erhöhen.

Der erste Lockdown im Frühjahr und auch der zweite Lockdown ab Herbst führten bei vielen Bauprojekten zu Verzögerungen und somit zu einer Verschiebung bei den geplanten Fertigstellungsterminen. Zusammen für die kommenden Jahre 2021 und 2022 wird von einem Fertigstellungsvolumen von rund 378.000 m² in 31 Projekten ausgegangen. Dabei ist mit einer Vorvermietungsquote von 61 % (ca. 231.000 m²) über die Hälfte vermietet.

Angesichts des aktuellen Infektionsgeschehens und der damit verbundenen Unsicherheit bezüglich der weiteren wirtschaftlichen Entwicklung sind viele Unternehmen im Hinblick auf ihre Anmietungsentscheidungen weiterhin zurückhaltend. Somit wird die Lage in der ersten Jahreshälfte 2021 noch angespannt bleiben, erst ab Jahresmitte wird mit dem Einsetzen der Erholungsphase gerechnet. Der Jahresflächenumsatz 2021 wird somit aller Voraussicht nach über dem Ergebnis von 2020 liegen. Für die Spitzenmiete wird für das kommende Jahr eine Stabilisierung auf dem gegenwärtig hohen Niveau erwartet. Eine generelle Anmietungs zurückhaltung bei höherpreisigen Büroflächen könnte allerdings im Jahresverlauf zu einem Absinken der Durchschnittsmiete führen. Zudem dürften sich „günstige“ Untermietverträge auf die Preisentwicklung auswirken. Es zeichnet sich ab, dass das Büroflächenangebot perspektivisch zunehmen wird. Bis Jahresende wird sich die Leerstandsquote voraussichtlich oberhalb der Vier-Prozent-Marke bewegen.

(Quelle: Grossmann & Berger)

GESCHÄFTSVERLAUF UND LAGE DER GESELLSCHAFT

> Die Geschäftsführung schätzt die Lage der Gesellschaft positiv ein.

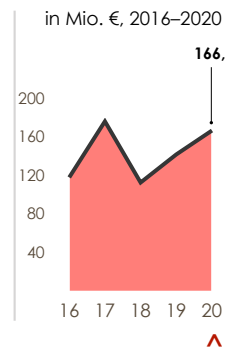
Die Gesellschaft hat im Geschäftsjahr 2020 einen Jahresüberschuss (vor Ergebnisabführung) von € 3,2 Mio. (Vorjahr: € 2,7 Mio.) erzielt. Das Ergebnis liegt damit um rund € 0,5 Mio. über dem Vorjahr und rund € 0,2 Mio. über dem Wert im Prognosebericht des Lageberichts für das Geschäftsjahr 2019.

ERTRAGSLAGE

> Die Umsatzerlöse insgesamt, also einschließlich Umlagen, Projektsteuerungshonoraren und Erlösen aus der Tätigkeit als Generalübernehmer, sind im Jahr 2020 um € 24,8 Mio. auf € 166,1 Mio. gestiegen. Der Anstieg resultiert im Wesentlichen aus dem Verkauf von Bauprojekten aus der Generalübernehmer Tätigkeit (€ 61,8 Mio., Vorjahr: € 51,6 Mio.) und betrifft insbesondere Teilschlussrechnungen für das Objekt HARBOR und für die Sanierung von Kulturimmobilien. Hierin ist ein



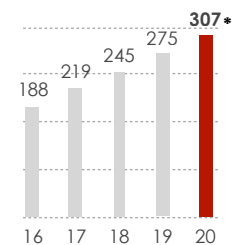
> Umsatzentwicklung



> Beschäftigte der

Sprinkenhof GmbH

Anzahl, 2016–2020



*inkl. gewerblicher Mitarbeiter.

Betrag in Höhe von € 3,4 Mio. (Vorjahr: € 2,5 Mio.) für Totalübernehmerzuschläge und Incentives enthalten. Ebenfalls steigen die Erlöse der Hausbewirtschaftung (€ 72,0 Mio., Vorjahr: € 65,3 Mio.) durch höhere Mieten durch Objektzugänge (€ 48,1 Mio., Vorjahr: € 46,0 Mio.) und Weiterbelastungen im Rahmen von Gebäudeunterhaltungsverträgen (€ 6,2 Mio., Vorjahr: € 2,4 Mio.).

Die Erlöse aus Betreuungsleistungen werden als Dienstleistungserträge erfasst und belaufen sich im Berichtszeitraum auf insgesamt € 16,0 Mio. (Vorjahr: € 11,5 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 den Landesbetrieb Großmarkt sowie die Projekte 'Sanierung Rampenniederfahrten' und 'Sanierung E-Karrenkehre'. Für die technische Betreuung der Tochterunternehmen, im Wesentlichen für die Grundstücksgesellschaft Polizeipräsidium mbH (GGP) und die Grundstücksgesellschaft GGV Grundstücksgesellschaft Verwaltungsgebäude Neuenfelder Straße mbH, wurden Umsatzerlöse von € 0,6 Mio. (Vorjahr: € 0,6 Mio.) erzielt.

Insgesamt wurden für die Verwaltungsbetreuung € 9,4 Mio. (Vorjahr: € 5,3 Mio.) an Erlösen erzielt. Der Anteil des ISZ an den Erträgen der Verwaltungsbetreuung belief sich auf rund € 1,7 Mio. (Vorjahr: € 1,6 Mio.).

Die Umsatzerlöse im Rahmen der Abrechnung des Dienstleistungsrahmenvertrags betragen € 2,5 Mio. (Vorjahr: 2,5 Mio.).

Den gestiegenen Umsatzerlösen steht eine Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen in Höhe von € 18,6 Mio. gegenüber, sodass sich die Gesamtleistung um € 16,0 Mio. auf € 147,5 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 2020 insgesamt € 101,8 Mio. (Vorjahr: € 96,3 Mio.). Die darin enthaltenen, von der Gesellschaft zu leistenden Mietaufwendungen beliefen sich insgesamt auf € 15,5 Mio. Die Aufwendungen für Heizkosten beliefen sich auf € 3,2 Mio. und die Betriebskosten auf € 13,3 Mio. Die Aufwendungen im Rahmen des Dienstleistungsrahmenvertrags beliefen sich insgesamt auf € 12,7 Mio. Darüber hinaus wurden im Geschäftsjahr mit € 30,2 Mio. (Vorjahr: € 33,6 Mio.) an Materialeinzelkosten erfasst, die aufgrund der Übernahme als Generalübernehmer, insbesondere im Zusammenhang mit den Bauvorhaben HARBOR und Philosophenturm sowie baulichen Sofortmaßnahmen bei Kulturimmobilien, die im Rahmen des MVMs realisiert werden, angefallen und über die Bestandsveränderung im Vorratsvermögen aktiviert worden sind. Die Instandhaltungsaufwendungen haben sich gegenüber dem Vorjahr um € 5,2 Mio. auf € 18,3 Mio. erhöht. Die Fremdkosten für Baubetreuung haben sich um rd. € 3,9 Mio. auf € 7,1 Mio. erhöht. Die übrigen bezogenen Leistungen beliefen sich auf rund € 1,4 Mio.

Der Anstieg der Personalaufwendungen um € 2,7 Mio. auf € 21,6 Mio. resultiert insbesondere aus der Erhöhung der Anzahl der Mitarbeiter auf 307 Personen per 31.12.2020 (Vorjahr: 275) sowie aus Tarifsteigerungen.

Erkennbaren Risiken aus etwaigen Kostenüberschreitungen für Bauvorhaben und aus Mietverträgen wurde im Rahmen der Bewertung der unfertigen Leistungen bzw. durch Rückstellungsbildung angemessen Rechnung getragen. Dabei bestanden erhebliche Schätzunsicherheiten. Diese betreffen zum einen die Höhe der Mehrkosten 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. Die gebildete Risikoversorge bewegt sich insgesamt im unteren Bereich der möglichen Gesamtrisiken.

Das Jahresergebnis betrug einschließlich der Gewinnabführungen der Tochtergesellschaften rund € 3,2 Mio. (Vorjahr: € 2,7 Mio.) und wird im Rahmen des be-

stehenden Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrags an die HGV Hamburger Gesellschaft für Vermögens- und Beteiligungsmanagement mbH (HGV) abgeführt.

Das Jahresergebnis der Gesellschaft ist geprägt durch einen positiven Ergebnisbeitrag vor Umlagen aus dem Asset-Management in Höhe von € 12,6 Mio. (Vorjahr: € 12,8 Mio.), davon insbesondere die Parkhäuser mit € 4,8 Mio. (Vorjahr: € 6,4 Mio.) und einen positiven Ergebnisbeitrag aus dem Projektmanagement in Höhe von € 3,4 Mio. (Vorjahr: € 1,5 Mio.)

VERMÖGENS- UND FINANZLAGE

> Die Eigenkapitalquote beträgt 9,1 % (Vorjahr: 11,4 %) und ist wegen der gestiegenen Bilanzsumme gegenüber dem Vorjahr leicht gesunken.

Das Sachanlagevermögen hat sich insgesamt um rund € 102,8 Mio. erhöht. Wesentlich verantwortlich dafür ist der Ankauf Gustav-Mahler-Platz 1 und Harburger Rathausforum (inkl. Nebenkosten).

Das Investitionsvolumen im Sachanlagevermögen der Gesellschaft lag mit € 109,0 Mio. um rund € 16,0 Mio. über dem Vorjahresniveau von € 93,0 Mio.

Innerhalb des Vorratsvermögens werden neben den noch nicht abgerechneten Betriebskosten von € 14,3 Mio. (Vorjahr: € 14,6 Mio.) noch nicht abgerechnete Bauleistungen in Höhe von € 59,2 Mio. (Vorjahr: € 80,1 Mio.) erfasst. Diese betreffen Leistungen als Generalübernehmer im Rahmen des MVM, insbesondere die Bauvorhaben „Hochschule für bildende Künste“ (HFBK) (€ 3,1 Mio.), Philosophenturm (€ 14,2 Mio.), Neubau Jugendanstalt (€ 4,4 Mio.) sowie verschiedene Kultur- und Museumsobjekte (€ 9,0 Mio.).

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

Die Verbindlichkeiten gegenüber der HGV in Höhe von € 6,6 Mio. (Vorjahr: € 43,5 Mio.) beinhalten im Wesentlichen Umsatzsteuerverbindlichkeiten von € 11,6 Mio. (Vorjahr Forderung: € 1,2 Mio.) Cash-Pool Forderungen € 8,2 Mio. (Vorjahr Verbindlichkeit: € 42,6 Mio.) zuzüglich der ausstehenden Ergebnisabführung an die HGV € 3,2 Mio. (Vorjahr: € 2,7 Mio.).

Im Geschäftsjahr wurden neue Bankdarlehen aufgenommen. Unter Berücksichtigung planmäßiger Tilgungen von € 3,3 Mio. haben sich die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten insgesamt auf € 228,3 Mio. erhöht.

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sanken stichtagsbedingt gegenüber dem Vorjahr um € 0,1 Mio. auf € 4,1 Mio.

Die Forderungen gegen die FHH betragen € 5,0 Mio. (Vorjahr: € 28,9 Mio.) und resultieren im Wesentlichen in Höhe von € 4,4 Mio. aus dem Dienstleistungsrahmenvertrag (Polizei/Feuerwehr) mit der Behörde für Inneres und Sport (BIS).

Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit betrug € 13,1 Mio. gegenüber € -53,6 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 bei einem stabilen Geschäft besser als geplant entwickelt und sieht sich für die Zukunft gut aufgestellt.

**CHANCEN- UND
RISIKOBERICHT**
**RISIKOMANAGEMENTSYSTEM
UND IDENTIFIZIERTE
EINZELRISIKEN**

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

Im Nachtragsbericht im Anhang wurde auf die möglichen Folgen einer Coronapandemie hingewiesen. Von einem entsprechenden wirtschaftlichen Krisenszenario ist auch Sprinkenhof mit ihren verschiedenen betrieblichen Teilbereichen betroffen. 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. Durch angekündigte Konjunkturprogramme, die einer möglichen länger andauernden Rezession entgegenwirken sollen, könnten sich aber auch positive Auswirkungen auf das Bauprogramm der FHH ergeben. Im Bereich des Asset-Managements ist in erster Linie von einem Anstieg der Mietauffälle und einem Verlust von Mieteinnahmen insbesondere im Bereich der Parkhäuser auszugehen. Zum Zeitpunkt der Abfassung dieses Lageberichts liegen Anträge von Mietern zur Stundung von Mietzahlungen in Höhe von T€ 925 vor. Diese betreffen die nächsten drei Monate. Die Anträge auf Mietzinsstundungen wurden teilweise schon mit Begehren um einen Mietzinserrlass verbunden. Diese Stundungen sind zunächst „nur“ liquiditätswirksam. Bei den Parkhäusern ist ein drastischer Rückgang bei den Erlösen Kurzparker eingetreten. Hier ist zum heutigen Zeitpunkt ein Erlösrückgang gegenüber dem Vorjahresmonat Januar in Höhe von T€ 167 zu verzeichnen. Bei Fortdauer des Lockdowns wird sich dieser Rückgang weiter verschärfen. Diese Rückgänge sind liquiditätswirksam und unmittelbar ergebniswirksam. Darüber hinaus liegen Anträge von Dauerparkern vor, die Verträge kurzfristig aufzuheben.

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

Mit der Hamburger Bürgerschaftswahl in 2025 besteht 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 Generalübernehmer identifiziert. Hierbei stellt die Umsetzung des MVMs neue Anforderungen an die kostenstabile Errichtung und Unterhaltung von großen Objekten. 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 die Projekte Neubau HFBK und die Sanierung des Philosophentums im Rahmen des MVMs werden Budgetüberschreitungen prognostiziert, für die nach der aktuell gültigen Datenlage angemessen Risikovorsorge getroffen wurde. Dabei bestanden insbesondere bei dem Projekt Philosophentum erhebliche Schätzunsicherheiten im Zusammenhang mit der Höhe der Mehrkosten sowie der Verursachung von Bauverzögerungen. Die Risiken wurden der Höhe nach geschätzt und mit ihrer Eintrittswahrscheinlichkeit gewichtet. Die gebildete Risikovorsorge bewegt sich insgesamt im unteren Bereich der möglichen Gesamtrisiken.

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 teilweise Vertragsöffnungsklauseln mit erstmaliger Wirkung 10 Jahre nach Vertragsbeginn vereinbart, welche zunächst eine Kostenanpassung zwischen Mietern und Objekt-KGs ermöglichen. 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 MVMs in Objekt-KGs zu übertragen, die von der Gesellschaft geschäftsbesorgend geführt werden. Ziel dieses Projektes ist u. a., den Instandhaltungszustand abzubauen, für die Objekte eine langfristig angelegte ordnungsgemäße und nachhaltige Bewirtschaftung sicherzustellen sowie die laufenden Instandhaltungsbedarfe der jeweiligen Kulturstätten realisieren zu können. Terminverschiebungen von Maßnahmen könnten eine Verminderung geplanter Betreuungsentgelte zur Folge haben.

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

Der Eintritt zusätzlicher Instandhaltungsaufwendungen in 2021 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 Generalunternehmer im Rahmen des MVMs 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. Ebenso sind Aufwendungen im Zusammenhang mit möglichen Siet- und Trinkwasserleitungssanierungen noch nicht abschätzbar und deshalb noch nicht berücksichtigt.

Aufgrund der seit Jahren anhaltenden Niedrigzinsphase besteht ein erhöhter finanzieller Bedarf zur Sicherung der betrieblichen Altersvorsorge. Dieser Trend wird sich auch in den Folgejahren fortsetzen.

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

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 von weiteren Aufgabenfeldern und der Ausbau weiterer Fachkenntnisse im Bereich Computer-Aided Facility Management (CAFM), auf Nachhaltigkeit ausgerichtete Bau-tätigkeiten sowie eine CO2-reduzierende Sanierung des Gebäudeportfolios werden derzeit durch die Gesellschaft vorangetrieben.

PROGNOSEBERICHT > Für das Geschäftsjahr 2021 rechnet die Gesellschaft mit einem positiven, leicht reduzierten Jahresüberschuss vor Ergebnisabführung von rund € 2,5 Mio. Das voraussichtliche Ergebnis ist insbesondere durch Betreuungserlöse von Projektmanagementleistungen beeinflusst. Die Liquiditätssituation wird als gesichert angesehen. Wir verweisen allerdings auf unsere Ausführungen zu den möglichen Folgen der Coronakrise, 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, 31. März 2021

Sprinkenhof GmbH

gez. Martin Görge
(Geschäftsführer)

gez. Jan Zünke
(Geschäftsführer)

> **JAHRESABSCHLUSS** FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2020

DETAILINDEX	>	15 / Bilanz
		17 / Gewinn- und Verlustrechnung
		18 / Anhang
		26 / Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers
		30 / Bericht des Aufsichtsrates
		31 / Entsprechenserklärung 2020 zum Hamburger Corporate Governance Kodex
		32 / Mehrjahresübersicht
		33 / Kontakt/Impressum

BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2020

> AKTIVA	2020 in €	2019 in €
A. ANLAGEVERMÖGEN		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
Entgeltlich erworbene gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	719.446,83	791.139,41
	719.446,83	791.139,41
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	245.043.569,01	85.525.855,80
2. Einbauten in gemieteten Grundstücken	15.228.635,86	28.093.278,00
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	944.641,00	999.481,00
4. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	51.580.362,55	95.360.090,74
	312.797.208,42	209.978.705,54
III. Finanzanlagen		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	78.937,52	107.685,20
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	1.570.000,00	10.984.422,66
	1.648.937,52	11.092.107,86
	315.165.592,77	221.861.952,81
B. UMLAUFVERMÖGEN		
I. Vorräte		
1. Heizölbestände	14.509,38	13.995,59
2. Noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten	14.290.394,92	14.646.347,64
3. Noch nicht abgerechnete Bauvorhaben aus GÜ-Tätigkeit	35.222.495,08	63.196.437,69
4. Noch nicht abgerechnete Leistungen aus GU-Verträgen	1.692.292,17	2.241.659,84
5. Unfertige Leistungen aus Dienstleistungsrahmenvertrag, Projektrealisierung (Honorare)	22.281.345,58	14.702.759,65
	73.501.037,13	94.801.200,41
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	1.013.021,57	668.821,55
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	53.272.686,41	6.221.129,06
3. Forderungen gegen die Freie und Hansestadt Hamburg	5.016.734,90	28.909.975,81
4. Sonstige Vermögensgegenstände	25.334,81	247.630,27
	59.327.777,69	36.047.556,69
III. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		
	1.561.337,08	2.603.711,68
	134.390.151,90	133.452.468,78
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		
	7.858.059,74	8.044.675,17
AKTIVA GESAMT	457.413.804,41	363.359.096,76

BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2020

> PASSIVA	2020 in €	2019 in €
A. EIGENKAPITAL		
I. Gezeichnetes Kapital	3.768.832,00	3.768.832,00
II. Kapitalrücklage	35.065.232,04	35.065.232,04
III. Gewinnrücklagen	2.676.734,56	2.676.734,56
	41.510.798,60	41.510.798,60
B. SONDERPOSTEN FÜR INVESTITIONSZUSCHÜSSE ZU GEGENSTÄNDEN DES ANLAGEVERMÖGENS		
	25.157.915,44	20.875.474,44
C. RÜCKSTELLUNGEN		
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	17.210.532,00	14.868.205,00
2. Steuerrückstellungen	182.513,00	221.073,00
3. Sonstige Rückstellungen	27.344.112,39	19.783.832,05
	44.737.157,39	34.873.110,05
D. VERBINDLICHKEITEN		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	228.318.178,15	146.076.516,75
2. Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	30.533.685,22	27.760.609,64
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	4.085.418,78	4.164.684,06
4. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	69.994.939,34	74.338.404,55
5. Sonstige Verbindlichkeiten	1.108.824,39	1.465.147,14
- davon aus Steuern: € 280.909,46 (Vorjahr: € 238.994,35)		
- davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: € 277.067,04 (Vorjahr: € 306.666,49)		
	334.041.045,88	253.805.362,14
E. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		
	11.966.887,10	12.294.351,53
PASSIVA GESAMT	457.413.804,41	363.359.096,76

> **GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG**
FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2020

	2020 in €	2019 in €
1. Umsatzerlöse	166.110.513,57	141.278.354,39
2. Verminderung/Erhöhung des Bestandes an noch nicht abgerechneten Betriebskosten und Baubetreuungsleistungen	-18.644.163,37	-9.851.386,27
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	1.273.574,13	890.229,00
4. Sonstige betriebliche Erträge	3.163.699,39	4.683.118,17
5. Materialaufwand		
a. Kosten der Beheizung	-3.205.672,36	-2.982.304,46
b. Aufwendungen für bezogene Leistungen	-98.566.172,53	-93.286.185,17
	-101.771.844,89	-96.268.489,63
6. Personalaufwand		
a. Löhne und Gehälter	-17.398.340,49	-15.312.868,87
b. Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung - davon für Altersversorgung € 869.972,02 (Vorjahr: € 790.753,04)	-4.200.787,36	-3.594.852,67
	-21.599.127,85	-18.907.721,54
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-6.974.136,90	-4.509.437,45
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-11.929.529,96	-8.435.763,20
9. Erträge aus Gewinnabführungsverträgen - davon aus verbundenen Unternehmen: € 48.767,68 (Vorjahr: € 59.629,15)	48.767,68	59.629,15
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge - davon aus verbundenen Unternehmen: € 3.537,53 (Vorjahr: € 12.204,76)	77.076,64	21.623,20
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen - davon an verbundene Unternehmen: € 65.341,69 (Vorjahr: € 12.231,83) - davon aus der Aufzinsung: € 1.714.606,00 (Vorjahr: € 1.715.966,00)	-6.556.550,38	-6.087.869,30
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-3,28	-190.429,34
13. Ergebnis nach Steuern	3.198.274,78	2.681.857,18
14. Sonstige Steuern	-2.301,71	-1.443,74
15. Aufgrund eines Gewinnabführungsvertrages abgeführter Gewinn	-3.195.973,07	-2.680.413,44
16. Jahresüberschuss/-fehlbetrag	0,00	0,00

ALLGEMEINE ANGABEN > ZUM JAHRESABSCHLUSS

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

Die Gewinn- und Verlustrechnung ist nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

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

BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

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

Die planmäßigen Abschreibungen wurden nach der voraussichtlichen Nutzungsdauer der Vermögensgegenstände linear vorgenommen. Die voraussichtliche Nutzungsdauer beträgt zwischen 3-5 Jahren (immaterielle Vermögensgegenstände), zwischen 33-50 Jahren (Gebäude) und 2-20 Jahren (sonstige Anlagegüter). Im Geschäftsjahr 2020 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 wurden außerplanmäßige Abschreibungen auf die niedrigeren beizulegenden Werte vorgenommen. Sind die Gründe für die Wertminderung ganz oder teilweise weggefallen, erfolgte eine Wertaufholung maximal bis zu den Anschaffungskosten.

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

Grundlage für die Bewertung der noch nicht abgerechneten Bauvorhaben aus der Tätigkeit als Generalübernehmer sowie der übrigen unfertigen Leistungen sind die Herstellungskosten gemäß § 255 Abs. 2 HGB. 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 2020 Fremdkapitalzinsen unter Inanspruchnahme des Bewertungswahlrechts gemäß § 255 Abs. 3 Satz 2 HGB in Höhe von T€ 141 (Vorjahr: T€ 1.070) aktiviert. Im Jahresabschluss 2020 wurde eine Einzelwertberichtigung in Höhe von T€ 2.656 sowie eine pauschale Wertberichtigung in Höhe von 1 % auf den nicht einzelwertberichtigten Bautenstand aus der Tätigkeit als Generalübernehmer in Höhe von T€ 60 (Vorjahr: T€ 280) gebildet.

ANHANG
V

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 die Forderungen gegen die Kernverwaltung der FHH ausgewiesen, die gemäß Verwaltungsvorschriften der FHH („VV Bilanzierung“) die Verfassungsorgane, Senatsämter, Fachbehörden sowie Bezirksamter 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 ratiertlich 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 S. 1 HGB mit dem Marktzinssatz, der dem durchschnittlichen restlaufzeitadäquaten Marktzinssatz der vergangenen zehn Geschäftsjahre entspricht, berechnet. Der zum Bilanzstichtag verwendete Rechnungszinssatz beträgt 2,31 %. Die Bewertung berücksichtigt keine unternehmensspezifische Fluktuationsrate.

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

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

Der Unterschiedsbetrag zwischen dem Erfüllungsbetrag, der sich zum 31.12.2020 bei Diskontierung mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen 7 Geschäftsjahre im Vergleich zur angewandten Methode mit 10 Geschäftsjahren ergibt, ermittelt sich wie folgt:

Erfüllungsbetrag bei zehnjähriger Durchschnittsbildung	17.210.532,00 €
Erfüllungsbetrag bei siebenjähriger Durchschnittsbildung	19.951.682,00 €
Unterschiedsbetrag	2.741.150,00 €

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

Die Verbindlichkeiten sind mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

Als Verbindlichkeiten gegenüber der Freien und Hansestadt Hamburg (FHH) werden Verbindlichkeiten gegenüber der Kernverwaltung der FHH ausgewie-

sen, 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 rätierlich linear über die schuldrechtlich vereinbarte Laufzeit der Mietverhältnisse aufgelöst.

Die zum 31. Dezember 2020 bestehende Summe aus im Rahmen der Baubetreuung von der Sprinkenhof GmbH treuhänderisch verwalteten Bankkonten und Guthaben beträgt T€ 6.971. Des Weiteren führt die Gesellschaft zwei Treuhandkonten bei deutschen Geschäftsbanken (T€ 25 bzw. T€ 2) 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 > (1) Die Aufgliederung und die Entwicklung des Anlagevermögens werden in dem folgenden Anlagegitter dargestellt:

> Historische Anschaffungs- und Herstellungskosten					
	Stand per 01.01.2020	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	Stand per 31.12.2020
	€	€	€	€	€
I. Immaterielle Vermögensgegenstände					
Entgeltlich erworbene gew. Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	3.728	690	0	0	4.417
	3.728	690	0	0	4.417
II. Sachanlagen					
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	150.518	75.685	0	91.905	318.107
2. Einbauten in gemieteten Grundstücken	37.669	20	0	-15.300	22.389
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	4.251	513	78	0	4.686
4. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	95.574	32.825	0	-76.605	51.794
	288.012	109.043	78	0	396.976
III. Finanzanlagen					
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	108	0	29	0	79
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	10.984	120	9.535	0	1.570
	11.092	120	9.564	0	1.649
(Rundungsdifferenzen sind möglich.)	302.832	109.853	9.642	0	403.042

> Kumulierte Abschreibungen							
	Stand per 01.01.2020	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	Stand per 31.12.2020	Buchwert 31.12.2020	Buchwert des Vorjahres €
	€	€	€	€	€	€	
I. Immaterielle Vermögensgegenstände							
Entgeltlich erworbene gew. Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	2.937	761	0	0	3.698	719	791
	2.937	761	0	0	3.698	719	791
II. Sachanlagen							
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	64.992	4.768	0	-3.303	73.064	245.043	85.526
2. Einbauten in gemieteten Grundstücken	9.577	887	0	3.303	7.160	15.229	28.093
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	3.251	557	67	0	3.741	945	1.000
4. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	214	0	0	0	214	51.580	95.360
	78.034	6.212	67	0	84.179	312.797	209.979
III. Finanzanlagen							
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	0	0	0	0	0	79	108
2. Ausleihungen	0	0	0	0	0	1.570	10.984
	0	0	0	0	0	1.649	11.092
(Rundungsdifferenzen sind möglich.)	80.971	6.973	67	0	87.877	315.165	221.862

ANHANG
V

(2) Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände:

Die Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände haben in Höhe von T€ 59.245 (Vorjahr: T€ 35.932) eine Restlaufzeit bis zu einem Jahr und in Höhe von T€ 82 (Vorjahr: T€ 116) über einem Jahr.

Von den Forderungen gegen verbundene Unternehmen betreffen T€ 53.273 (Vorjahr: T€ 6.221) im Wesentlichen Forderungen aus Lieferungen und Leistungen. Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen beinhalten keine Forderungen gegen den Gesellschafter.

(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“).

(4) Die sonstigen Rückstellungen beinhalten im Wesentlichen Rückstellungen für unterlassene Instandhaltungsarbeiten T€ 3.366 (Vorjahr: T€ 2.902) sowie Rückstellungen für ausstehende Rechnungen für Baukosten T€ 13.790 (Vorjahr: T€ 10.467). 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 2020 insoweit Rückstellungen aus Vorjahren in Höhe von T€ 391 (Vorjahr: T€ 391) ausgewiesen.

(5) Fristigkeiten und Sicherungen von Verbindlichkeiten zum 31. Dezember 2020:

> Verbindlichkeitspiegel

	Gesamt- betrag 31.12.2020	Restlaufzeit bis zu 1 Jahr	Restlaufzeit 1 bis 5 Jahre	Restlaufzeit über 5 Jahre	Davon durch Pfand- rechte und ähnliche Rechte gesichert	Art und Form der Sicher- heit
	T€	T€	T€	T€	T€	
1. Verb. gegenüber Kreditinstituten	228.318	30.289	198.029	176.585	707	Grundpfand- recht/Zession
im Vorjahr	146.074	3.293	142.780	99.318	934	
2. Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	30.534	30.534	0	0	0	
im Vorjahr	27.761	27.761	0	0	0	
3. Verb. aus Lieferungen und Leistungen	4.085	4.085	0	0	0	
im Vorjahr	4.165	4.165	0	0	0	
4. Verb. gegenüber verb. Unternehmen	69.995	69.995	0	0	0	
im Vorjahr	74.338	74.338	0	0	0	
5. Sonstige Verbindlichkeiten	1.109	1.109	0	0	0	
im Vorjahr	1.465	1.465	0	0	0	
Gesamt	334.041	136.012	198.029	176.585	707	
im Vorjahr	253.803	111.022	142.780	99.318	934	

(Rundungsdifferenzen sind möglich.)

ANHANG
V

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind in Höhe von T€ 187.535 durch modifizierte Ausfallbürgschaften bzw. selbstschuldnerische Bürgschaften der FHH sowie in Höhe von T€ 707 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€ 14.749, (Vorjahr: T€ 15.280), davon entfallen im Wesentlichen T€ 11.633 (Vorjahr: T€ 11.843) auf die FHH, sowie Verbindlichkeiten aus erhaltenen Anzahlungen auf sonstige Bestellungen in Höhe von T€ 15.785 (Vorjahr: T€ 12.480). Davon entfallen T€ 4.908 (Vorjahr: T€ 2.394) auf die Gesellschafterin, T€ 430 (Vorjahr: T€ 284) auf sonstige verb. Unternehmen sowie T€ 8.466 (Vorjahr: T€ 9.791) auf die FHH.

Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen betreffen mit T€ 7.265 (Vorjahr: T€ 20.171) Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und T€ 62.730 (Vorjahr: T€ 52.725) sonstige Verbindlichkeiten. Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen enthalten im Berichtsjahr Verbindlichkeiten gegenüber der Gesellschafterin in Höhe von T€ 6.617 (Vorjahr: T€ 43.476).

ERLÄUTERUNGEN UND ERGÄNZENDE ANGABEN ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

(1) Die Umsatzerlöse resultieren aus Mieterlösen T€ 48.108 (Vorjahr: T€ 46.014) sowie aus Erlösen aus der Abrechnung von Verwaltungs- und Baubetreuungsleistungen T€ 18.508 (Vorjahr: T€ 14.011) und Erlösen aus Umlagen und anderen Erlösen T€ 37.668 (Vorjahr: T€ 29.691).

Unter den Umsatzerlösen werden zudem Erlöse aus dem Verkauf von Bauprojekten aus der Generalübernehmerstätigkeit T€ 61.826 (Vorjahr: T€ 51.563) ausgewiesen.

Die Umsatzerlöse sind unverändert ausschließlich im Inland angefallen.

(2) Bei den sonstigen betrieblichen Erträgen handelt es sich im Wesentlichen um Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen T€ 2.373 (Vorjahr: T€ 3.751), die früheren Perioden zuzuordnen sind.

(3) Die Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen enthalten in Höhe von T€ 500 außerplanmäßige Abschreibungen auf ein Grundstück.

(4) Entsprechend dem bestehenden Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag werden T€ 3.196 an die HGV abgeführt.

BETEILIGUNGEN > Die Sprinkenhof GmbH hält folgende Beteiligungen:

Name	Sitz	Beteiligungsquote in %	Eigenkapital in €	Ergebnis 2020 in €
GGV Grundstücksgesellschaft Verwaltungsgebäude Neuenfelder Straße mbH	Hamburg	100	25.000,00	32.623,67*
Grundstücksgesellschaft Polizeipräsidium mbH	Hamburg	100	27.796,58	16.144,01*
IVH Immobilienverwaltung für Hamburg GmbH	Hamburg	100	44.150,82	6.279,09

*Vor Ergebnisübernahme/-abführung.

Mit Wirkung vom 30.04.2020 wurde die Grundstücksgesellschaft Billstraße 82-84 mbH, Hamburg, auf die Sprinkenhof GmbH verschmolzen. Ein Verschmelzungsergebnis ist nicht entstanden.

FINANZIELLE VERPFLICHTUNGEN **SONSTIGE >** Aus der Anmietung ergeben sich jährliche feste finanzielle Verpflichtungen von rd. € 1,8 Mio. für 2021 und T€ 17.410 (Vorjahr: T€ 20.904) für die verbleibende Vertragslaufzeit. Das Kfz-Leasing beläuft sich auf insgesamt unwesentliche Beträge.

Ferner bestehen branchenübliche sonstige finanzielle Verpflichtungen aus den bestehenden Mietverträgen zur Unterhaltung der stadteigenen und sonstigen Grundstücke sowie aus bestehenden Erbbaurechtsverträgen. Die Höhe der jährlichen Verpflichtung ist nicht abschließend bestimmbar.

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

SONSTIGE ANGABEN > Die durchschnittliche Zahl der Mitarbeiter betrug 284 Angestellte und 11 gewerbliche Mitarbeiter.

Zum Bilanzstichtag waren bei der Gesellschaft beschäftigt (Kopfzahlen) in:

	2020 Anzahl	2019 Anzahl
Vollzeit	249	223
Teilzeit	58	52
	307	275
Davon Arbeitnehmerinnen	137	117
Davon Arbeitnehmer	170	158
% Anteil der Teilzeitbeschäftigten	18,9	18,9
% Anteil der Arbeitnehmerinnen	44,6	42,5
% Anteil der Schwerbehinderten	2,3	4,4
Auszubildende	5	5
Pensionsempfänger	104	97

Die Bezüge der Geschäftsführung für das Geschäftsjahr 2020 (einschließlich der Tantieme für das Geschäftsjahr 2019, die in 2020 zur Auszahlung gekommen ist) beinhalten für Herrn Zunke € 216.124,92 erfolgsunabhängige Geldbezüge, € 31.824,00 erfolgsabhängige Geldbezüge sowie € 8.400,00 geldwerte Zusatzleistungen und für Herrn Görge € 192.358,30 erfolgsunabhängige und € 37.440,00 erfolgsabhängige Geldbezüge sowie € 5.286,20 geldwerte Zusatzleistungen, mithin insgesamt € 256.348,92 für Herrn Zunke und € 235.084,50 für Herrn Görge. Für Tantiemen für das Geschäftsjahr 2020, die im Jahr 2021 zur Auszahlung kommen, wurden für Herrn Zunke € 35.000,00 sowie für Herrn Görge € 41.666,67 im Jahresabschluss 2020 zurückgestellt.

Der bilanzierte Rückstellungsbetrag für künftige Pensionszahlungen für die aktuelle Geschäftsführung beträgt € 1.057.680,00.

An ehemalige Vorstände und deren Hinterbliebene wurden Versorgungsbezüge in Höhe von € 109.674,90 gezahlt. Der Rückstellungsbetrag für Pensionszahlungen an ehemalige Vorstände bzw. Hinterbliebene beträgt € 1.543.654,00.

An den Aufsichtsrat wurden außer den Sitzungsgeldern in Höhe von insgesamt € 1.080,00 keine Vergütungen gezahlt.

Im Jahresabschluss 2020 sind ausschließlich Aufwendungen des Abschlussprüfers für Abschlussprüferleistungen i. H. v. T€ 43 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.

ANHANG
V

Die Sprinkenhof GmbH wird zum 31. Dezember 2020 in den befreienden Konzernabschluss der HGV Hamburger Gesellschaft für Vermögens- und Beteiligungsmanagement mbH, Hamburg, einbezogen (kleinster Kreis), der im Bundesanzeiger offengelegt wird.

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

NACHTRAGSBERICHT > Im März 2021 wurde der im November 2020 aufgrund der Coronapandemie verhängte Lockdown bis zum 18.04.2021 verlängert. Zum Zeitpunkt der Aufstellung dieses Jahresabschlusses kann nicht ausgeschlossen werden, dass es zu weiteren erheblichen Auswirkungen auf die Realwirtschaft kommt. Die Effekte könnten in Anbetracht der Interdependenzen in der Wirtschaft zu einem sich selbst verstärkenden Prozess führen, der Unternehmen in Liquiditäts- und Ertragskrisen führen dürfte.

Bei der Gesellschaft hat der Lockdown bereits zu einer deutlich verringerten Auslastung der Parkhäuser sowie Mietausfällen geführt. Im Baubereich haben coronabedingte Verzögerungen zu substantziellen Mehrkosten geführt.

ORGANE

GESCHÄFTSFÜHRER > Jan Zunke, Kaufmann

Martin Görge, Kaufmann

Die Geschäftsführer sind hauptberuflich für die Gesellschaft tätig.

AUFSICHTSRAT > Dr. Andreas Dressel
Finanzsenator Stadt Hamburg, Vorsitzender ab dem 15.07.2020

Dr. Sibylle Roggencamp
Amtsleiterin in der Finanzbehörde, Vorsitzende bis zum 15.07.2020

Rainer Wiemers
Referent der HGV Hamburger Gesellschaft für Vermögens- und Beteiligungsmanagement mbH, stellvertretender Vorsitzender

Dr. Antje Mattfeld
Brödermann Jahn Rechtsanwaltsgesellschaft mbH, Rechtsanwältin

Sylke Andresen-Schmidt
Sprinkenhof GmbH, Technische Angestellte

Petra Löper
Sprinkenhof GmbH, Technische Angestellte

Peter Axmann
Hamburg Commercial Bank AG, Leiter Immobilienkunden

Hamburg, 31. März 2021

Sprinkenhof GmbH

gez. Martin Görge
(Geschäftsführer)

gez. Jan Zunke
(Geschäftsführer)

**BESTÄTIGUNGSVERMERK DES
UNABHÄNGIGEN AB-
SCHLUSSPRÜFERS****> WIEDERGABE DES BESTÄTIGUNGSVERMERKS**

Den uneingeschränkten Bestätigungsvermerk haben wir wie folgt erteilt:

„BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

An die Sprinkenhof GmbH, Hamburg

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der Sprinkenhof GmbH – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2020 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2020 bis zum 31. Dezember 2020 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 2020 bis zum 31. Dezember 2020 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 2020 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2020 bis zum 31. Dezember 2020 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 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 – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

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

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

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

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

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

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

auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses und Lageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

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

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme der Gesellschaft abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängende Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.
- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.
- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage 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 Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.“

Hamburg, den 31. Mai 2021

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 fünf Sitzungen des Aufsichtsrates statt.

Die Mazars GmbH & Co. KG, Hamburg, hat den Jahresabschluss der Gesellschaft zum 31. Dezember 2020 unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht geprüft und uneingeschränkt bestätigt. Die jeweiligen Berichte des Abschlussprüfers wurden allen Aufsichtsratsmitgliedern zur Einsicht ausgehändigt. In der Bilanzsitzung des Aufsichtsrates berichtete der Abschlussprüfer über die wesentlichen Ergebnisse seiner Prüfung.

Der Aufsichtsrat hat den Jahresabschluss und den Lagebericht geprüft und erhebt in Übereinstimmung mit dem Abschlussprüfer keine Einwendungen. Er billigt sowohl den Lagebericht als auch den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2020. 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 2020.

Hamburg, im Juni 2021

Der Aufsichtsrat



Senator Dr. Andreas Dressel
Vorsitzender

ENTSPRECHENSERKLÄRUNG > Entsprechenserklärung 2020 zum Hamburger Corporate Governance Kodex

Die

Sprinkenhof GmbH

und ihre Tochtergesellschaften

Grundstücksgesellschaft Polizeipräsidium mbH,

GGV Grundstücksgesellschaft Verwaltungsgebäude Neuerfelder Straße mbH

und

IVH Immobilienverwaltung für Hamburg GmbH

haben im Zeitraum vom 01.01.2020 bis zum 31.12.2020 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 (3) HGB als große Kapitalgesellschaften einzustufen wären) soll einen Prüfungsausschuss (Audit Committee) einrichten oder einen Finanzausschuss beauftragen, der sich mit der Überwachung des Rechnungslegungsprozesses, der Wirksamkeit des internen Kontrollsystems, des internen Risikomanagementsystems und des internen Revisionsystems sowie der Abschlussprüfung 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- oder Prüfungsausschusses für nicht erforderlich gehalten.

Hamburg, 16.01.2021

Hamburg, 16.01.2021



Martin Görge
Geschäftsführung



Jan Zünke
Geschäftsführung



Senator Dr. Andras Dressel
Aufsichtsratsvorsitzender

MEHRJAHRESÜBERSICHT > in T€	2020	2019	2018	2017	2016
Finanzkennzahlen					
Umsatzerlöse	166.111	141.278	112.232	175.623	117.546
Jahresergebnis	3.196	2.680	3.897	5.485	7.653
Bilanzsumme	457.414	363.359	340.371	249.883	247.797
Eigenkapital	41.511	41.511	41.511	6.511	6.511
Eigenkapitalquote in %	9,1	11,4	12,2	2,6	2,6
Cashflow	13.142	53.600	-27.100	31.800	-10.740
EBIT	9.678	8.879	8.029	11.286	12.713
EBITDA	16.652	13.388	18.679	17.505	20.077
Instandhaltungsaufwendungen	18.254	13.095	15.059	16.500	11.177
Operative Daten					
Mitarbeiter (Anzahl)	307	275	245	219	188
Grundstücke/Objekte (Anzahl)	247	247	255	452	1
Mieterlöse	48.108	46.014	50.891	73.158	77.977

**KONTAKT/IMPRESSUM** > Sprinkenhof GmbH
HERAUSGEBER

Burchardstraße 8
20095 Hamburg
Postfach 10 57 25
20039 Hamburg

Fon: 040 33954-0

Fax: 040 330754

E-Mail: info@sprinkenhof.de

Internet: www.sprinkenhof.de

Twitter: #Sprinkenhof

Steuernummer: 27/112/00056

Amtsgericht Hamburg: HRB 132441