Fischmarkt Hamburg-Altona
Gesellschaft mit beschränkter Haftung
Hamburg

Testatsexemplar
Jahresabschluss und Lagebericht
31. Dezember 2011

Ernst & Young GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

ERNST & YOUNG

Bestätigungsvermerk

Wir haben den Jahresabschluss - bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang - unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der Fischmarkt Hamburg-Altona Gesellschaft mit beschränkter Haftung, Hamburg, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2011 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften sowie den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter 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 Prüfungshandlungen 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 rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

ERNST & YOUNG

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften sowie den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft. 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, 6. März 2012

Ernst & Young GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Grummer
Wirtschaftsprüfer

Röseler
Wirtschaftsprüfer

ERNST & YOUNG GMBH WIRTSCHAFTSPRÜFUNGSGESELLSCHAFT WIRTSCHAFTS-PRÜFUNGS-GESELLSCHAFT SIEGEL STUTTGART ZWEIGNIEDERLASSUNG HAMBURG

Fischmarkt Hamburg-Altona
Gesellschaft mit beschränkter Haftung, Hamburg

Bilanz zum 31. Dezember 2011

Aktiva

	31.12.2011		31.12.2010	
	EUR	EUR	EUR	EUR
A. Anlagevermögen				
I. Immaterielle Vermögensgegenstände				
Software und Nutzungsrechte		9.442,51		18.655,51
II. Sachanlagen				
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	21.747.177,00		22.806.162,00	
2. Technische Anlagen und Maschinen	91.639,00		70.580,00	
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	520.136,00		575.050,00	
4. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	25.268,87		91.578,94	
		22.384.220,87		23.543.370,94
		22.393.663,38		23.562.026,45
B. Umlaufvermögen				
I. Vorräte				
1. Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe	66.800,00		57.000,00	
2. Unfertige Leistungen	1.523.488,15		1.445.748,62	
3. Fertige Erzeugnise	4.300,00		1.900,00	
		1.594.588,15		1.504.648,62
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	330.916,15		327.952,73	
2. Forderungen gegen die Freie und Hansestadt Hamburg	0,00		0,00	
3. Sonstige Vermögensgegenstände –davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr EUR 13.625,20 (i. Vj. EUR 16.914,40)	55.649,94		107.061,26	
		386.566,09		435.013,99
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		49.764,07		84.739,77
		2.030.918,31		2.024.402,38
C. Rechnungsabgrenzungsposten		1.517,29		3.377,14
		24.426.098,98		25.589.805,97

Passiva

	31.12.2011	31.12.2010
	EUR	EUR
A. Eigenkapital		
I. Gezeichnetes Kapital	960.000,00	960.000,00
II. Kapitalrücklage	1.379.122,99	1.379.122,99
III. Andere Gewinnrücklagen	2.012.121,00	2.012.121,00
IV. Gewinnvortrag	166.323,02	166.323,02
	4.517.567,01	4.517.567,01
B. Rückstellungen		
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	5.361.982,00	5.317.007,59
2. Steuerrückstellungen		696.400,00
3. Sonstige Rückstellungen	2.151.807,31	1.869.123,58
	7.513.789,31	7.882.531,17
C. Verbindlichkeiten		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.073.712,93	1.252.665,09
2. Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	1.523.488,15	1.445.748,62
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	142.661,13	183.914,59
4. Verbindlichkeiten gegenüber der Freien und Hansestadt Hamburg	0,00	53.766,00
5. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen –davon gegenüber Gesellschafter EUR 9.270.492,76 (i. Vj. EUR 9.924.865,97)	9.292.541,76	9.946.674,97
6. Sonstige Verbindlichkeiten –davon aus Steuern EUR 25.377,43 (i. Vj. EUR 27.651,72) –davon aus Sozialer Sicherheit EUR 483,03 (i. Vj. EUR 1.660,22)	354.669,45	290.248,36
	12.387.073,42	13.173.017,63
D. Rechnungsabgrenzungsposten	7.669,24	16.690,16
	24.426.098,98	25.589.805,97

Fischmarkt Hamburg-Altona
Gesellschaft mit beschränkter Haftung, Hamburg

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2011

	2011		2010	
	EUR	EUR	EUR	EUR
1. Umsatzerlöse		11.840.618,28		10.810.693,11
2. Erhöhung des Bestands an fertigen Erzeugnissen und unfertigen Leistungen		80.139,53		68.865,46
3. Sonstige betriebliche Erträge		1.026.381,05		676.050,71
4. Materialaufwand				
a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren	3.670.603,94		3.180.508,50	
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	192.801,01	3.863.404,95	192.720,74	3.373.229,24
5. Personalaufwand				
a) Löhne und Gehälter	1.764.625,32		1.679.143,38	
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	439.932,93	2.204.558,25	367.220,41	2.046.363,79
--davon für Altersversorgung EUR 130.114.01 (i. Vj. EUR 80.897,38)				
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.005.851,92		998.432,14
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen		3.016.271,75		2.506.950,57
8. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		1.133,60		1.612,49
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		613.113,65		683.454,30
--davon an verbundene Unternehmen EUR 136.575,64 (i. Vj. EUR 105.634.60)				
10. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		2.245.071,94		1.948.791,73
11. Außerordentliche Erträge		0,00		131.167,50
12. Außerordentliche Aufwendungen		0,00		3.378,00
13. Sonstige Steuern		83.717,21		56.935,93
14. Auf Grund eines Ergebnisabführungsvertrages abgeführter Gewinn		2.161.354,73		2.019.645,30
15. Jahresüberschuss		0,00		0,00

Fischmarkt Hamburg-Altona
Gesellschaft mit beschränkter Haftung, Hamburg

Anhang für das Geschäftsjahr 2011

1. Allgemeine Hinweise

Die Gesellschaft ist eine mittelgroße Kapitalgesellschaft i. S. d. § 267 Abs. 2 HGB.

Der vorliegende Jahresabschluss wurde gemäß §§ 242 ff. und §§ 264 ff. HGB sowie nach den einschlägigen Vorschriften des GmbHG und des Gesellschaftsvertrages aufgestellt. Gemäß Gesellschaftsvertrag sind die Vorschriften für große Kapitalgesellschaften im Sinne des § 267 Abs. 3 HGB anzuwenden.

Die Hamburger Hafen und Logistik Aktiengesellschaft, Hamburg, (HHLA) ist alleinige Gesellschafterin der Fischmarkt Hamburg-Altona Gesellschaft mit beschränkter Haftung, Hamburg.

Zwischen der Hamburger Hafen und Logistik Aktiengesellschaft, Hamburg, und der Fischmarkt Hamburg-Altona Gesellschaft mit beschränkter Haftung, Hamburg, bestehen ein Ergebnisabführungsvertrag und ein Beherrschungsvertrag vom 28. Oktober 1992.

Für die Gliederung der Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt.

2. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die immateriellen Vermögensgegenstände und Sachanlagen werden zu Anschaffungs- und Herstellungskosten, vermindert um planmäßige Abschreibungen, angesetzt.

Die Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände erfolgen linear unter Zugrundelegung der betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer.

Die Abschreibungen auf das Sachanlagevermögen erfolgen unter Zugrundelegung der betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer. Die Abschreibung auf bewegliche Wirtschaftsgüter erfolgt linear.

Zugänge zu den beweglichen Sachanlagen werden linear abgeschrieben. Geringwertige Anlagegüter mit Anschaffungskosten bis EUR 150,00 werden im Zugangsjahr sofort als Aufwand erfasst, geringwertige Anlagegüter mit Anschaffungskosten von

EUR 150,00 bis EUR 1.000,00 werden entsprechend der Nutzungsdauer von fünf Jahren linear mit 20 % abgeschrieben.

Außerplanmäßige Abschreibungen wegen nur vorübergehender Wertminderung wurden nicht vorgenommen.

Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe werden mit Anschaffungskosten sowie Fertigerzeugnisse mit den Herstellungskosten oder niedrigeren Marktpreisen aktiviert.

Die unfertigen Leistungen betreffen noch nicht abgerechnete Mietnebenkosten, die mit den Anschaffungskosten bewertet sind.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände werden zu Nennwerten bilanziert. Daneben werden bei diesen Posten individuelle Einzelrisiken durch Wertabschläge sowie bei den Forderungen aus Lieferungen und Leistungen das allgemeine Kreditrisiko durch eine angemessene Pauschalwertberichtigung berücksichtigt.

Es erfolgte gemäß § 246 Abs. 2 S. 2 HGB eine Saldierung der Pensionsverpflichtungen mit Deckungsvermögen, welches ausschließlich der Erfüllung der Schulden aus den Pensionsverpflichtungen dient und dem Zugriff aller übrigen Gläubigern entzogen ist. Das Deckungsvermögen wird gemäß § 253 Abs. 1 S. 4 HGB zum beizulegenden Zeitwert bewertet.

Die Bewertung der Pensionsverpflichtungen erfolgte entsprechend der Anwartschaftsbarwertmethode (Projected Unit Credit Method). Dabei erfolgt die Zuordnung künftiger Leistungen im Verhältnis der bereits zurückgelegten zu der bis zum Eintritt des jeweiligen Versorgungsfalles möglichen Dienstzeit. Zusätzlich werden die künftig zu erwartenden Renten- und Entgeltsteigerungen berücksichtigt.

Die Rückstellungen werden in Höhe des Barwerts der Pensionsverpflichtungen unter Verwendung der folgenden versicherungsmathematischen Annahmen bewertet:

	2011
	%
Abzinsungssatz zum 31.12.	5,14
Entgelttrend	3,00
Rententrend ohne BRTV	2,00
Rententrend (Monatsrenten nach BRTV)	1,00
Fluktuationsrate	2,10
Lebenshaltungskostensteigerung	2,00

Für die Bewertung wurden die Heubeck-Richttafeln 2005G als biometrische Grundlage verwendet. Im Berichtsjahr wird ein von der Deutschen Bundesbank vorgegebener durchschnittlicher Marktzins von 5,14 % bei der Bewertung zugrunde gelegt. Dabei

wurde gemäß § 253 Abs. 2 Satz 2 HGB bei der Pensionsrückstellung pauschal eine Restlaufzeit von 15 Jahren angenommen.

Soweit Deckungsvermögen vorliegt, hat die Gesellschaft eine Saldierung der zum Zeitwert angesetzten Rückdeckungsversicherungen mit den entsprechenden Pensionsrückstellungen vorgenommen. Dies betrifft Vermögensgegenstände in Höhe von EUR 103.098,23, die mit entsprechenden Rückstellungen aus der Entgeltumwandlung in Höhe von EUR 96.725,00 saldiert wurden. Um den Differenzbetrag in Höhe von EUR 6.373,23 wurden die Verpflichtungen aufgestockt.

Die Rückstellungen für Altersteilzeit enthalten den Erfüllungsrückstand, der vom Arbeitnehmer in der Beschäftigungsphase erarbeitet wird. Weiterhin ist der vom Arbeitgeber zu leistende Aufstockungsbetrag in der Rückstellung berücksichtigt. Darüber hinaus wurde für künftig abzuschließende Verträge der Aufstockungsbetrag zurückgestellt. Eine Abzinsung der Rückstellung wurde zum 31. Dezember 2011 mit dem von der Deutschen Bundesbank veröffentlichten Zinssatz von 4,0 % p. a. (i. Vj. 5,15 % p. a.) vorgenommen. Die Gesellschaft hat auch hier die Vereinfachungsregelung des § 253 Abs. 2 Satz 2 HGB angewendet. Die Ansprüche der Arbeitnehmer aus Altersteilzeitvereinbarungen sind für den Fall einer Insolvenz durch Investmentfondsanteile gesichert, so dass die Voraussetzungen des § 246 Abs. 2 Satz 2 HGB erfüllt sind. Dementsprechend hat die Gesellschaft das Deckungsvermögen in Höhe von EUR 23.838,88 zum Zeitwert des 31. Dezember 2011 bewertet und mit den Altersteilzeitverpflichtungen in Höhe von EUR 26.986,00 saldiert.

Die übrigen Rückstellungen berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verpflichtungen. Rückstellungen werden in Höhe des notwendigen Erfüllungsbetrages passiviert. Bei Rückstellungen mit der Restlaufzeit von mehr als einem Jahr werden künftige Preis- und Kostensteigerungen berücksichtigt und eine Abzinsung am Bilanzstichtag vorgenommen. Als Abzinsungssätze werden die den Restlaufzeiten der Rückstellungen entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssätze der vergangenen sieben Geschäftsjahre verwendet, wie sie von der Deutschen Bundesbank gemäß Rückstellungsabzinsungsverordnung monatlich ermittelt und bekanntgegeben werden.

Verbindlichkeiten sind mit dem Erfüllungsbetrag passiviert.

3. Erläuterungen zur Bilanz

Die Entwicklung der Posten des Anlagevermögens ist dem nachfolgend aufgeführten Anlagenspiegel (Seite 10) zu entnehmen.

Es bestehen Forderungen mit einer Restlaufzeit von über einem Jahr in Höhe von TEUR 10 (i. Vj. TEUR 13).

Versorgungsverpflichtungen sind durch Deka Geld- und Investmentfonds bzw. Rückdeckungsversicherungen gesichert. Die angelegten Vermögensgegenstände dienen ausschließlich der Erfüllung der Verpflichtungen aus Versorgungsverpflichtungen und sind dem Zugriff übriger Gläubiger entzogen. Sie wurden nach den BilMoG-Bestimmungen (§ 246 Abs. 2 Satz 2 HGB) im Geschäftsjahr mit den zugrunde liegenden Verpflichtungen verrechnet. Die Deka-Fonds und die Rückdeckungsversicherungen wurden zu Marktwerten bewertet.

	31.12.2011
	TEUR
Erfüllungsbetrag der Versorgungsverpflichtungen	103
Beizulegender Zeitwert der Deka-Fonds/Rückdeckungsversicherungen	97
Nettowert der Rückstellung für die Versorgungsverpflichtungen	6
Anschaffungskosten der Deka-Fonds/Rückdeckungsversicherungen	104

Die sonstigen Rückstellungen betreffen insbesondere Personal- und Instandhaltungskosten, Abbruchverpflichtungen und ausstehende Rechnungen. Im Übrigen berücksichtigen sie alle erkennbaren Verpflichtungen und Risiken auf der Grundlage angemessener kaufmännischer Beurteilungen.

Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten stellen sich wie folgt dar (Vorjahr in Klammern):

	Gesamtbetrag 31.12.2011	Davon mit einer Restlaufzeit		
		bis zu 1 Jahr	von 1 bis 5 Jahren	über 5 Jahre
	EUR	EUR	EUR	EUR
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.073.712,93	178.952,16	715.808,64	178.952,13
(im Vorjahr)	*(1.252.665,09)*	*(178.952,16)*	*(715.808,64)*	*(357.904,29)*
Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	1.523.488,15	1.523.488,15	0,00	0,00
(im Vorjahr)	*(1.445.748,62)*	*(1.445.748,62)*	*(0,00)*	*(0,00)*
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	142.661,13	142.661,13	0,00	0,00
(im Vorjahr)	*(183.914,59)*	*(183.914,59)*	*(0,00)*	*(0,00)*
Verbindlichkeiten gegenüber der Freien und Hansestadt Hamburg	0,00	0,00	0,00	0,00
(im Vorjahr)	*(53.766,00)*	*(53.766,00)*	*(0,00)*	*(0,00)*
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	9.292.541,76	9.292.541,76	0,00	0,00
(im Vorjahr)	*(9.946.674,97)*	*(9.946.674,97)*	*(0,00)*	*(0,00)*
Sonstige Verbindlichkeiten	354.669,45	304.199,19	35.428,51	15.041,75
(im Vorjahr)	*(290.248,36)*	*(231.779,52)*	*(40.123,38)*	*(18.345,46)*
	12.387.073,42	11.441.842,39	751.237,15	193.993,88
	(13.173.017,63)	*(12.040.835,86)*	*(755.932,02)*	*(376.249,75)*

Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen betreffen in Höhe von TEUR 9.270 (i. Vj. TEUR 9.925) die Gesellschafterin, die Hamburger Hafen und Logistik Aktiengesellschaft, Hamburg. Davon entfallen TEUR 6.973 (i. Vj. TEUR 7.704) auf Tagesgelder und TEUR 2.161 (i. Vj. TEUR 2.020) auf den abzuführenden Gewinn.

4. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Aufgliederung der Umsatzerlöse nach Tätigkeitsbereichen:

	2011	2010
	TEUR	TEUR
Vermietung von Gewerbeflächen	7.520	7.068
Handelsumsätze	2.536	2.068
Manufakturbetrieb	921	882
Logistikbetrieb	864	793
	11.841	10.811

Im Zinsaufwand wird der Zinsaufwand für Altersversorgung in Höhe von TEUR 283 (i. Vj. TEUR 338) und für die Abbruchverpflichtungen in Höhe von TEUR 114 (i. Vj. TEUR 38) ausgewiesen.

Periodenfremde Erträge, neutrales und außerordentliches Ergebnis

Die sonstigen betrieblichen Erträge enthalten periodenfremde Erträge in Höhe von TEUR 976 (i. Vj. TEUR 762); diese resultieren insbesondere aus Erträgen aus der Auflösung von Rückstellungen und Einzelwertberichtigungen auf Forderungen sowie Erstattungen für Vorjahre.

Die periodenfremden Aufwendungen betragen TEUR 645 (i. Vj. TEUR 74).

Die außerordentlichen Erträge und Aufwendungen des Vorjahres in Höhe von TEUR 128 resultierten aus der Auflösung von Rückstellungen im Zuge der Umstellung auf die Vorschriften des Bilanzrechtsmodernisierungsgesetzes.

5. Latente Steuern

Aufgrund der ertragsteuerlichen Organschaft werden die latenten Steuern auf Ebene des Organträgers, der Hamburger Hafen und Logistik AG, erfasst.

6. Sonstige Angaben

Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Mit Wirkung vom 1. Januar 2008 wurden die Flächen des Mietvertrages mit der Freien und Hansestadt Hamburg vom 28. April 1989 auf die FEG Fischereihafenentwicklungsgesellschaft mbH & Co. KG und den Bezirk Altona übertragen, der damit über die Straßen- und Freiflächen im westlichen Areal verfügt.

Mit der FEG Fischereihafenentwicklungsgesellschaft mbH & Co. KG wurde ein Mietvertrag mit 20-jähriger Laufzeit bis zum 31. Dezember 2028 geschlossen.

Der Mietzins für die o. g. Flächen wird für das Geschäftsjahr 2012 TEUR 680 betragen.

Für voraussichtlich langfristige Mietverhältnisse mit dem Bezirk Altona liegen keine formal langfristigen Verträge vor, da diese im Wesentlichen zum 31. Dezember 2009 durch den Bezirk gekündigt wurden. Die Verhandlungen dauern an.

Aus Leasingverträgen besteht eine Verpflichtung von TEUR 10 p. a.

Durchschnittliche Mitarbeiterzahlen

	2011	2010
Gehaltsempfänger	22	21
Lohnempfänger	15	16
Auszubildende	1	3
	38	40

Mitglieder der Organe

Aufsichtsrat

Dr. Roland Lappin - Vorsitzender -
Vorstandsmitglied der Hamburger
Hafen und Logistik Aktiengesellschaft, Hamburg

Peter Horwege - stellvertretender Vorsitzender -
Kaufmännischer Angestellter der FMH

Dieter Böhm
Personalsachbearbeiter der FMH

Thomas Kuhlmann
Diplom-Ingenieur
Leiter Unternehmensbereich Hafen-Immobilien der HHLA

Michael Pirschel
Leitender Regierungsdirektor in der Behörde
für Wirtschaft, Verkehr und Innovation der Freien und
Hansestadt Hamburg

Rainer Wiemers
Immobilienreferent in der HGV Hamburger
Gesellschaft für Vermögens- und Beteiligungs-
management mbH

Geschäftsführung

Geschäftsführer ist Herr Dipl.-Kfm. Hartwig Sommerfeld
Kaufmann

Gesamtbezüge des Aufsichtsrates und der Geschäftsführung

Die Angabe der Gesamtbezüge der Geschäftsführung ist unter Hinweis auf § 286 Abs. 4 HGB unterblieben.

Frühere Mitglieder der Geschäftsführung und deren Hinterbliebene erhielten Versorgungsbezüge in Höhe von TEUR 63. Die Rückstellung für Ruhegeldverpflichtungen für diese Personengruppe beträgt TEUR 371.

An die Mitglieder des Aufsichtsrates wurden Sitzungsgelder von insgesamt EUR 320,00 gezahlt.

Ergebnisabführung

Der aufgrund des Ergebnisabführungsvertrages zwischen der Hamburger Hafen und Logistik Aktiengesellschaft und der Fischmarkt Hamburg-Altona Gesellschaft mit beschränkter Haftung abzuführende Gewinn beträgt EUR 2.161.354,73.

Konzernverhältnisse

Die HGV Hamburger Gesellschaft für Vermögens- und Beteiligungsmanagement mbH, Hamburg, als oberstes Mutterunternehmen der Fischmarkt Hamburg-Altona Gesellschaft mit beschränkter Haftung, erstellt einen Konzernabschluss für den größten Kreis der Konzernunternehmen, der im elektronischen Bundesanzeiger bekannt gegeben wird. Die Gesellschaft wird in den Konzernabschluss einbezogen.

Die Hamburger Hafen und Logistik Aktiengesellschaft, Hamburg, erstellt als Tochterunternehmen der HGV einen Konzernabschluss für den kleinsten Kreis der Konzernunternehmen, der im elektronischen Bundesanzeiger bekannt gegeben wird. Auch in diesen Abschluss wird die Fischmarkt Hamburg-Altona Gesellschaft mit beschränkter Haftung einbezogen.

Da die Gesellschaft in den Konzernabschluss der Hamburger Hafen und Logistik Aktiengesellschaft einbezogen wird, wird auf die Angabe des Abschlussprüferhonorars verzichtet.

Hamburg, den 6. März 2012

Fischmarkt Hamburg-Altona Gesellschaft
mit beschränkter Haftung

- Geschäftsführung

Fischmarkt Hamburg-Altona
Gesellschaft mit beschränkter Haftung, Hamburg

Entwicklung des Anlagevermögens im Geschäftsjahr 2011

	Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten					Kumulierte Abschreibungen				Buchwerte	
	01.01.2011	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	31.12.2011	01.01.2011	Zugänge	Abgänge	31.12.2011	31.12.2011	31.12.2010
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
I. Immaterielle Vermögensgegenstände											
Software und Nutzungsrechte	881.510,22	1.336,22	6.427,00	0,00	876.419,44	862.854,71	10.549,22	6.427,00	866.976,93	9.442,51	18.655,51
II. Sachanlagen											
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	42.526.784,03	285.047,47	784.848,39	91.578,94	42.118.562,05	19.720.622,03	860.107,41	209.344,39	20.371.385,05	21.747.177,00	22.806.162,00
2. Technische Anlagen und Maschinen	454.825,22	44.635,32	3.879,02	0,00	495.581,52	384.245,22	23.576,32	3.879,02	403.942,52	91.639,00	70.580,00
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.791.133,69	62.255,97	14.624,10	0,00	1.838.765,56	1.216.083,69	111.618,97	9.073,10	1.318.629,56	520.136,00	575.050,00
4. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	91.578,94	25.268,87	0,00	-91.578,94	25.268,87	0,00	0,00	0,00	0,00	25.268,87	91.578,94
	44.864.321,88	417.207,63	803.351,51	0,00	44.478.178,00	21.320.950,94	995.302,70	222.296,51	22.093.957,13	22.384.220,87	23.543.370,94
	45.745.832,10	418.543,85	809.778,51	0,00	45.354.597,44	22.183.805,65	1.005.851,92	228.723,51	22.960.934,06	22.393.663,38	23.562.026,45

Fischmarkt Hamburg-Altona
Gesellschaft mit beschränkter Haftung, Hamburg

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2011

1. Darstellung des Geschäftsverlaufes

Die Fischmarkt Hamburg-Altona Gesellschaft mit beschränkter Haftung (FMH) konnte auch im Geschäftsjahr 2011 auf eine sehr zufriedenstellende Geschäftsentwicklung zurückblicken. Der erfolgreiche Kurs der letzten Jahre wurde kontinuierlich fortgesetzt. Die schon im Laufe des Jahres leicht angehobene Ergebnisprognose konnte deutlich übertroffen werden.

Trotz einer Verbesserung der konjunkturellen Rahmendaten ist die Situation auf dem Hamburger Bürovermietungsmarkt weiterhin nicht zufriedenstellend. Nach wie vor konkurrieren in Hamburg zahlreiche Büroflächen um neue Nutzer. Allerdings ist der Leerstand seit Beginn des Jahres deutlich zurückgegangen. Nach dem aktuellen Büromarktüberblick von Grossmann & Berger beträgt die Leerstandsquote zum Ende des dritten Quartals 8,4 %, während der Wert zum Jahreswechsel noch bei 9,8 % lag.

In diesem Marktumfeld hat sich die konsequent nachfrageorientiert ausgerichtete Immobilienstrategie der FMH bewährt.

Das Nebeneinander von Mietern aus der Fisch- und Hafenwirtschaft mit sonstigen Dienstleistern ergänzt durch vielfältige Gastronomieangebote prägt das Quartier. Basis für den Markterfolg ist die Orientierung an den Bedürfnissen der Mieter und an der Marktentwicklung. Den Strukturwandel gestalten, den Immobilienbestand zu entwickeln und aufzuwerten, ist das Konzept der FMH für ein attraktives Gewerbezentrum im Fischereihafenareal. Der Weg, Tradition und Moderne miteinander zu verbinden, wurde weiter erfolgreich umgesetzt und fortentwickelt.

Hierzu hat die FMH einen städtebaulichen Wettbewerb für das Areal West durchgeführt. Dieser soll dazu beitragen, die letzte Lücke der „Perlenkette" am nördlichen Elbufer durch eine Neubebauung zu schließen. Ziel des Ideenwettbewerbes ist, einen städtebaulich und architektonisch anspruchsvollen Mix aus traditioneller Fischwirtschaft, Büroimmobilien, Wohnen und Hotelnutzung vorzubereiten.

Bereits jetzt verfügt die FMH im Fischereihafenareal über rund 63.000 m² an hochwertigen Büro-, Handels- und Gewerbeflächen.

Im Berichtsjahr wurden durchschnittlich 38 Mitarbeiter beschäftigt, davon 15 gewerbliche Mitarbeiter und 23 Angestellte inklusive 1 Auszubildenden.

2. Darstellung der Lage

2.1 Ertragslage

Die FMH konnte die im Vergleich zum Vorjahr deutlich günstigeren Rahmenbedingungen vor allem deshalb so erfolgreich nutzen, weil FMH ihre Effizienz und Leistungsfähigkeit konsequent weiter verbessert hat.

In einem weiterhin inhomogenen Marktumfeld konnte sich die FMH daher in allen Geschäftsfeldern weiterhin gut positionieren und die Marktchancen nutzen.

Die Umsatzerlöse übertrafen mit TEUR 11.841 deutlich um 9,5 % die Vorjahreswerte von TEUR 10.811 und zeigten damit sehr respektable Werte.

Ebenso deutlich positiv entwickelte sich das Unternehmensergebnis. Es erhöhte sich um 7,0 % von TEUR 2.020 auf TEUR 2.161 im Berichtsjahr und wird in voller Höhe an die Gesellschafterin abgeführt.

Im Geschäftsfeld Immobilien konnte sich die FMH von der nicht einfachen Branchenentwicklung weitestgehend abkoppeln. Mit einem Umsatz von TEUR 7.520 konnte das Niveau der hohen Vorjahreserlöse von TEUR 7.068 um 6,4 % übertroffen werden. Der Auslastungsgrad aller Mietobjekte betrug im Jahresdurchschnitt rund 96,1 % (i. Vj. 93,3 %) und liegt damit deutlich über dem Marktumfeld. Besonders hervorzuheben ist die besondere Positionierung des Elbkaihauses, dessen Auslastungsgrad von 86,4 % zu Jahresbeginn auf 100 % zum Jahresende angestiegen ist.

Auch in der Tiefkühllogistik konnte die FMH in einem angespannten Branchenumfeld die erfolgreiche Entwicklung mit einer Umsatzsteigerung von rund 9 % auf von TEUR 864 (i. Vj. TEUR 792) fortführen.

Auch aufgrund erfolgreicher Akquisitionen wurde im zweiten Halbjahr ein Auslastungsgrad von über 100 % erreicht, so dass wiederum die Leistungen von Fremdanbietern in Anspruch genommen werden mussten.

Im Handelsgeschäft konzentriert sich FMH auf den Erhalt einer soliden Erlösqualität bei großer Produktvielfalt. Die Umsatzerlöse konnten auf dem hohen Vorjahresniveau von TEUR 2.068 um rund 22,6 % auf TEUR 2.535 gesteigert werden.

Zu diesem deutlichen Anstieg, der über der Branchenentwicklung liegt, trug eine bewusst gesteuerte Sortimentsverlagerung in Richtung höherpreisiger Produkte bei.

Selbstverständlich wird der nachhaltigen Nutzung der Fischbestände und dem Ressourcenschutz durch Discard-Minimierung seitens FMH besondere Priorität eingeräumt. FMH unterstützt aktiv die Einführung eines globalen Kontroll- und Zertifizierungssystems für eine bestandserhaltende Fischerei. Dies dokumentiert sich in der Zertifizierung des Manufakturbetriebes mit dem Siegel des MSC (Marine Stewardship Council) und des IFS (International Food Standard) sowie in der Bio-Zertifizierung über den TÜV SÜD.

Auch die Umsätze des Manufakturbetriebes lagen mit TEUR 921 (i. Vj. TEUR 882) entgegen den Erwartungen um rund 4,4 % über dem Ergebnis des Vorjahres. Die in den Planwerten kommunizierte Einschätzung der Erlösentwicklung konnte trotz des sehr schwierigen Marktumfeldes deutlich übertroffen werden.

Die Ertragslage wurde im Vorjahresvergleich wesentlich durch die rückläufige Entwicklung des periodenfremden Ergebnisses beeinflusst. Dieses reduzierte sich von TEUR 688 um TEUR 357 auf TEUR 331 im Berichtsjahr.

2.2 Vermögenslage

Die Vermögenslage der Gesellschaft stellt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

	31.12.2011	31.12.2010
	TEUR	TEUR
Bilanzsumme:	24.426	25.590
Eigenkapitalquote:	18,5 %	17,7 %
Anlagenintensität:	91,7 %	92,1 %

Eine verkürzte Bilanz in TEUR ergibt folgendes Bild:

	31.12.2011	31.12.2010
	TEUR	TEUR
Aktiva		
Anlagevermögen	22.394	23.562
Umlaufvermögen	2.031	2.024
Rechnungsabgrenzungsposten	1	4
	24.426	25.590

	31.12.2011	31.12.2010
	TEUR	TEUR
Passiva		
Eigenkapital	4.518	4.518
Rückstellungen	7.514	7.882
Verbindlichkeiten	12.387	13.173
Rechnungsabgrenzungsposten	7	17
	24.426	25.590

Die Pensionsverpflichtungen in Höhe von TEUR 5.362 wurden wie im Vorjahr analog IAS 19 bewertet.

2.3 Finanzlage

Das Investitionsvolumen im Jahr 2011 umfasste TEUR 419 mit Schwerpunkten bei baulichen Maßnahmen sowie bei maschinellen Einrichtungen. Dies trägt zu einer zukunftsorientierten Sicherung des Leistungsangebotes bei. Die Investitionen konnten ausschließlich durch Eigenmittel finanziert werden.

Die Liquidität der Gesellschaft war auch im Jahr 2011 jederzeit gewährleistet.

Die vollständige Zinssicherung der kurzfristigen Finanzierung über Tagesgeldaufnahmen bei der HHLA kann jederzeit durch den Einsatz weiterer Zinssicherungselemente erreicht werden.

3. Risiken und Chancen der künftigen Entwicklung

3.1 Beschreibung Risikomanagement

Das Risikomanagementsystem der HHLA fördert den bewussten Umgang mit unternehmerischen Risiken; es zielt darauf ab, Risiken rechtzeitig zu erkennen sowie Maßnahmen zur Risikobewältigung oder -vermeidung zu ergreifen und so eine Bestandsgefährdung des HHLA Konzerns oder von Konzerngesellschaften zu vermeiden. Bedeutender Baustein dazu ist die Berücksichtigung der Grundsätze der Förderung unternehmerischen Denkens und eigenverantwortlichen Handelns.

Unter Risiko wird dabei die Gefahr einer negativen Abweichung von der operativen oder strategischen Planung bzw. der aktuellen Prognose verstanden.

Um den Umgang mit Risiken zu ermöglichen, umfasst das Risikomanagementsystem die notwendigen organisatorischen Regelungen und Maßnahmen zur Risikofrüherkennung und zum aktiven Umgang mit dem jeder unternehmerischen Betätigung innewohnenden Chancen- und Risikoprofil. Die HHLA hat dazu ein nachvollziehbares, alle Unternehmensaktivitäten umfassendes System auf Basis vom Vorstand festgelegter risikopolitischer Grundsätze geschaffen. Die Arbeit des Risikomanagements erfolgt nach systematischen Grundsätzen und unterliegt einem permanenten Verbesserungsprozess.

Als wesentliche Elemente des Risikomanagementsystems wurden in Zusammenarbeit von Vorstand, Interner Revision und Konzerncontrolling klare Verantwortlichkeiten für die Identifizierung, Bewertung, Steuerung, Überwachung und Berichterstattung der Risiken festgelegt.

Risiken werden im Rahmen des jährlich durchzuführenden Planungsprozesses inventarisiert. Aufbauend auf der Risikoidentifizierung und der Risikobewertung werden Steuerungsmaßnahmen definiert, die die Eintrittswahrscheinlichkeit und/oder Schadenshöhe zielgerecht reduzieren. Die Risiken werden laufend beobachtet und wesentliche Veränderungen quartalsweise berichtet und dokumentiert. Darüber hinaus ist bei Auftreten, Wegfall oder Änderung wesentlicher Risiken ad-hoc zu berichten. Die Risikoberichterstattung erfolgt nach konzernweit ein-

heitlichen Berichtsformaten, um ein konsistentes Gesamtbild über die Risiken entwickeln zu können.

Die wesentlichen Elemente des Risikomanagementsystems und der Risikoberichterstattung sind in einer Konzernrichtlinie beschrieben.

Die Revision ist für die Systemprüfung des Risikomanagements verantwortlich. Darüber hinaus nimmt der Abschlussprüfer im Rahmen der Jahresabschlussprüfung eine Beurteilung des Risikofrüherkennungssystems vor.

3.2 Risikobeschreibung/Gesamtrisikoposition

Nach den heute bekannten Informationen existieren keine bestandsgefährdenden Einzelrisiken. Auch das Gesamtrisiko gefährdet nicht den Fortbestand der Gesellschaft bzw. des HHLA Konzerns. Die Risiken sind begrenzt und überschaubar.

4. Prognosebericht und Sonstige Angaben

Nach dem Bilanzstichtag haben sich keine besonderen Vorgänge ergeben.

Die örtliche Konkurrenzsituation im Segment hochpreisiger Büroimmobilien wird sich durch die Fertigstellung und Vermarktung des Objektes Holzhafen West mit ca. 16.000 m² weiter verschärfen.

Die zielgerichtete Investitionspolitik der FMH, die weiter fortgesetzt wird, hat zu einer nachhaltigen Wertsteigerung der Immobilien und des Dienstleistungsangebotes beigetragen. Der Schwerpunkt der Investitionen liegt im Bereich baulicher Maßnahmen, insbesondere im Markthallenareal, sowie bei Neu- und Ersatzinvestitionen bei technischen Anlagen und Maschinen. Die geplanten Investitionen können ausschließlich aus Eigenmitteln finanziert werden. Im Spannungsfeld des Strukturwandels am nördlichen Elbufer ist die Gesellschaft daher gut positioniert.

Die Konjunkturaussichten für die Geschäftsjahre 2012 und 2013 sind derzeit geprägt von Unsicherheit. Rückschlagrisiken ergeben sich vor allem aus der anhaltend labilen Verfassung des Bankensektors und der hohen Staatsverschuldung vieler Volkswirtschaften. Weder Ausmaß noch Dauer der globalen Kapitalmarktkrise lassen sich aber aktuell mit hinreichender Wahrscheinlichkeit prognostizieren.

Die Euro-Krise und instabile Finanzmärkte könnten einem weiteren Aufschwung gefährlich werden.

Der Zuwachs des Bruttoinlandsproduktes um rund 3 % in 2011 sowie die nur noch leicht positive Prognose für 2012 lassen aber eine gedämpfte Stabilisierung der Binnennachfrage erwarten.

Die Prognose ist daher von zurückhaltenden Erwartungen bestimmt. Hierzu trägt auch die konjunkturelle und unternehmensspezifische Entwicklung im zweiten Halbjahr 2011 bei.

Für die Geschäftsjahre 2012 und 2013 wird wiederum ein deutlich positives Unternehmensergebnis als erreichbar angesehen.

Im Immobiliengeschäft sind die Risikopotentiale - unabhängig von den üblichen Marktrisiken - durch eine Diversifikation in den Nutzungen eingegrenzt. In einer rezessiven Phase kann es gerade bei kleineren Objekten und bei kurzfristigen Vertragslaufzeiten zu einer höheren Fluktuation kommen. Die Gesamtauslastung und die Wertschöpfung werden sich dadurch - auf dem Erkenntnisstand zu Jahresbeginn - nicht wesentlich verändern. Gleiches gilt für die Dienstleistungsbereiche, die sich durch eine hohe Peronalkostenelastizität auszeichnen. Diese Flexibilität kann aktiv genutzt werden, um auf künftige Nachfrageentwicklungen zu reagieren.

Auf Basis einer soliden Bilanzstruktur, eines diversifizierten Geschäftsmodells und einer strukturell unterschiedlichen Kundenbasis ist die Gesellschaft auch für konjunkturelle Schwankungen gut gerüstet.

Entscheidend für die künftige Entwicklung sind eine anhaltende signifikante Erholung der Finanzmärkte und ein sich weiter stabilisierender Markt für Gewerbeimmobilien sowie eine konstante Binnennachfrage.

5. Nachtragsbericht

Vorgänge von besonderer Bedeutung für die Lage der Gesellschaft sind nach dem Bilanzstichtag nicht eingetreten.

Hamburg, den 6. März 2012

Fischmarkt Hamburg-Altona Gesellschaft
mit beschränkter Haftung
- Geschäftsführung -