Fischmarkt Hamburg-Altona
Gesellschaft mit beschränkter Haftung
Hamburg

Testatsexemplar
Jahresabschluss und Lagebericht
31. Dezember 2012

Ernst & Young GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

ERNST & YOUNG

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 2012 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, 5. März 2013

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 2012

Aktiva

	31.12.2012 EUR	31.12.2012 EUR	31.12.2011 EUR	31.12.2011 EUR
A. Anlagevermögen				
I. Immaterielle Vermögensgegenstände				
Entgeltlich erworbene Software und Nutzungsrechte		3.011,51		9.442,51
II. Sachanlagen				
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken		20.978.788,00	21.747.177,00	
2. Technische Anlagen und Maschinen		214.425,00	91.639,00	
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung		439.451,00	520.136,00	
4. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau		0,00	25.268,87	22.384.220,87
		21.635.675,51		22.393.663,38
B. Umlaufvermögen				
I. Vorräte				
1. Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe	70.100,00		66.800,00	
2. Unfertige Leistungen	1.561.541,77		1.523.488,15	
3. Fertige Erzeugnise	450,00	1.632.091,77	4.300,00	1.594.588,15
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	357.800,31		330.916,15	
2. Sonstige Vermögensgegenstände	35.199,17	392.999,48	55.649,94	386.566,09
--davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr EUR 7.050,80 (i. Vj. EUR 13.625,20)				
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		161.045,98		49.764,07
		2.186.137,23		2.030.918,31
C. Rechnungsabgrenzungsposten		2.155,90		1.517,29
		23.823.968,64		24.426.098,98

Passiva

	31.12.2012 EUR	31.12.2011 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	5.372.151,00	5.361.982,00
2. Sonstige Rückstellungen	2.241.021,96	2.151.807,31
	7.613.172,96	7.513.789,31
C. Verbindlichkeiten		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	894.760,77	1.073.712,93
2. Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	1.561.541,77	1.523.488,15
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	201.908,45	142.661,13
4. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	8.627.737,14	9.292.541,76
--davon gegenüber Gesellschafter EUR 8.604.484,14 (i. Vj. EUR 9.270.492,76)		
5. Sonstige Verbindlichkeiten	392.269,13	354.669,45
--davon aus Steuern EUR 75.248,65 (i. Vj. EUR 25.377,43)		
--davon aus Sozialer Sicherheit EUR 605,50 (i. Vj. EUR 483,03)		
	11.678.217,26	12.387.073,42
D. Rechnungsabgrenzungsposten	15.011,41	7.669,24
	23.823.968,64	24.426.098,98

Fischmarkt Hamburg-Altona
Gesellschaft mit beschränkter Haftung, Hamburg

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2012

	2012		2011	
	EUR	EUR	EUR	EUR
1. Umsatzerlöse		12.032.083,09		11.840.618,28
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestands an fertigen Erzeugnissen und unfertigen Leistungen		34.203,62		80.139,53
3. Sonstige betriebliche Erträge		669.867,78		1.026.381,05
4. Materialaufwand				
a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren	3.800.282,52		3.670.603,94	
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	99.207,92	3.899.490,44	192.801,01	3.863.404,95
5. Personalaufwand				
a) Löhne und Gehälter	1.807.694,56		1.764.625,32	
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	360.996,56	2.168.691,12	439.932,93	2.204.558,25
--davon für Altersversorgung EUR 55.655,12 (i. Vj. EUR 130.114,01)				
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.007.717,38		1.005.851,92
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen		2.258.430,53		3.016.271,75
8. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		1.589,68		1.133,60
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		581.562,80		613.113,65
--davon an verbundene Unternehmen EUR 73.900,69 (i. Vj. EUR 136.575,64)				
10. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		2.821.851,90		2.245.071,94
11. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		50,91		0,00
12. Sonstige Steuern		80.573,52		83.717,21
13. Auf Grund eines Ergebnisabführungsvertrages abgeführter Gewinn		2.741.227,47		2.161.354,73
14. Jahresüberschuss		0,00		0,00

Fischmarkt Hamburg-Altona
Gesellschaft mit beschränkter Haftung, Hamburg

Anhang für das Geschäftsjahr 2012

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 i. d. F. des vom Bundesrat am 03. April 2009 verabschiedeten Bilanzrechtsmodernisierungsgesetzes (BilMoG) 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 Gewinnabführungsvertrag 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 Wirtschaftsgüter mit Anschaffungskosten von EUR 150,01 bis EUR 410,00 werden sofort abgeschrieben. Anlagegüter mit Anschaffungskosten von EUR 410,01 werden entsprechend der jeweiligen Nutzungsdauer abgeschrieben. Außerplan-

mäßige 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:

	2012
	%
Abzinsungssatz	5,05
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 5,05 % 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 vor-

genommen. Dies betrifft Vermögensgegenstände in Höhe von EUR 124.090,24, die mit entsprechenden Rückstellungen aus der Entgeltumwandlung in Höhe von EUR 116.620,04 saldiert wurden. Für den Überhang in Höhe von EUR 7.470,20 wurde die Verpflichtung FK Modell um EUR 5.677,20 aufgestockt. Für den Überhang Neue Leben wurde eine Forderung in Höhe von EUR 1.793,00 gebildet.

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 2012 mit dem von der Deutschen Bundesbank veröffentlichten Zinssatz von 3,95 % p. a. (i. Vj. 4,0 % 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 23.751,04 zum Zeitwert des 31. Dezember 2012 bewertet und mit den Altersteilzeitverpflichtungen in Höhe von EUR 30.900,00 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 (Seiten 10 und 11) zu entnehmen.

Es bestehen Forderungen mit einer Restlaufzeit von über einem Jahr in Höhe von TEUR 7 (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.

	31.12.2012
	TEUR
Erfüllungsbetrag der Versorgungsverpflichtungen	124
Beizulegender Zeitwert der Deka-Fonds/neue leben/Allianz/Rückdeckungsversicherungen	124
Nettowert der Rückstellung für die Versorgungsverpflichtungen	0

Anschaffungskosten der Deka-Fonds/Rückdeckungsversicherungen	118

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. Sie setzen sich im Wesentlichen wie folgt zusammen:

	31.12.2012	31.12.2011
	TEUR	TEUR
Abbruchverpflichtung	1.512	1.338
Ausstehende Rechnungen	225	260
Personalaufwand	149	176
Sonstige	355	378
	2.241	2.152

Die Rückstellungen für die Abbruchverpflichtung werden mit folgenden Parametern bewertet:

	2012	2011
Gesamtlaufzeit	20-29 Jahre	20-29 Jahre
Restlaufzeit	16 Jahre	17 Jahre
Inflationstrend	2 %	2 %
Diskontierungssatz	5,05 %	5,17 %

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

	Gesamtbetrag 31.12.2012	Davon mit einer Restlaufzeit		
		bis zu 1 Jahr	von 1 bis 5 Jahren	über 5 Jahre
	EUR	EUR	EUR	EUR
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	894.760,77	178.952,16	715.808,61	0,00
(im Vorjahr)	*(1.073.712,93)*	*(178.952,16)*	*(715.808,64)*	*(178.952,13)*
Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	1.561.541,77	1.561.541,77	0,00	0,00
(im Vorjahr)	*(1.523.488,15)*	*(1.523.488,15)*	*(0,00)*	*(0,00)*
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	201.908,45	201.908,45	0,00	0,00
(im Vorjahr)	*(142.661,13)*	*(142.661,13)*	*(0,00)*	*(0,00)*
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	8.627.737,14	8.627.737,14	0,00	0,00
(im Vorjahr)	*(9.292.541,76)*	*(9.292.541,76)*	*(0,00)*	*(0,00)*
Sonstige Verbindlichkeiten	392.269,13	353.784,42	26.746,67	11.738,04
(im Vorjahr)	*(354.669,45)*	*(304.199,19)*	*(35.428,51)*	*(15.041,75)*
	11.678.217,26	10.923.923,94	742.555,28	11.738,04
	(12.387.073,42)	*(11.441.842,39)*	*(751.237,15)*	*(193.993,88)*

Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen betreffen in Höhe von TEUR 8.605 (i. Vj. TEUR 9.270) die Gesellschafterin, die Hamburger Hafen und Logistik Aktiengesellschaft, Hamburg. Davon entfallen TEUR 5.710 (i. Vj. TEUR 6.973) auf Cash-Pool Verbindlichkeiten TEUR 2.741 (i. Vj. TEUR 2.161) auf den abzuführenden Gewinn.

4. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Aufgliederung der Umsatzerlöse nach Tätigkeitsbereichen:

	2012	2011
	TEUR	TEUR
Vermietung von Gewerbeflächen	7.827	7.520
Seafoodtrading	2.671	2.536
Logistikbetrieb	861	864
Manufakturbetrieb	673	921
	12.032	11.841

Zinsen und ähnliche Aufwendungen

Im Zinsaufwand wird der Zinsaufwand aus der Aufzinsung für Altersversorgung in Höhe von TEUR 331 (i. Vj. TEUR 283) und für die Abbruchverpflichtungen in Höhe von TEUR 106 (i. Vj. TEUR 114) ausgewiesen. An verbundene Unternehmen werden TEUR 74 (i. Vj. TEUR 137) für Zinsaufwendungen ausgewiesen.

Periodenfremde Erträge, neutrales und außerordentliches Ergebnis

Die sonstigen betrieblichen Erträge enthalten periodenfremde Erträge nach Saldierung mit der entsprechenden Aufwandsposition in Höhe von TEUR 631 (i. Vj. TEUR 976); diese resultieren insbesondere aus Erträgen aus der Auflösung von Rückstellungen und Einzelwertberichtigungen auf Forderungen sowie Erstattungen für Vorjahre.

Die periodenfremden Aufwendungen betragen TEUR 7 (i. Vj. TEUR 645).

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 auf dem derzeitigen Stand für das Geschäftsjahr 2013 TEUR 678 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

	2012	2011
Gehaltsempfänger	22	22
Lohnempfänger	15	15
Auszubildende	1	1
	38	38

Mitglieder der Organe

Aufsichtsrat

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

Peter Horwege - stellvertretender Vorsitzender -
Kaufmännischer Angestellter

Dieter Böhm
Personalsachbearbeiter bis 31.10.2012

Petra Neumann
Kaufmännische Angestellte ab 01.11.2012

Thomas Kuhlmann
Diplom-Ingenieur

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 66. Die Rückstellung für Ruhegeldverpflichtungen für diese Personengruppe beträgt TEUR 346.

An die Mitglieder des Aufsichtsrates wurden Sitzungsgelder von insgesamt EUR 640,00 gezahlt.

Gewinnabführung

Der aufgrund des Gewinnabführungsvertrages zwischen der Hamburger Hafen und Logistik Aktiengesellschaft und der Fischmarkt Hamburg-Altona Gesellschaft mit beschränkter Haftung abzuführende Gewinn beträgt EUR 2.741.227,47.

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 5. März 2013

Fischmarkt Hamburg-Altona Gesellschaft
mit beschränkter Haftung

- Geschäftsführung -

Entwicklung des Anlagevermögens im Geschäftsjahr 2012

	Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten					Kumulierte Abschreibungen				Buchwerte	
	01.01.2012	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	31.12.2012	01.01.2012	Zugänge	Abgänge	31.12.2012	31.12.2012	31.12.2011
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
I. Immaterielle Vermögens-gegenstände											
Entgeltlich erworbene Software und Nutzungsrechte	876.419,44	310,74	1.048,06	0,00	875.682,12	866.976,93	6.741,74	1.048,06	872.670,61	3.011,51	9.442,51
II. Sachanlagen											
1. Grundstücke, grundstücks-gleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	42.118.562,05	70.619,64	52.608,22	25.268,87	42.161.842,34	20.371.385,05	864.277,51	52.608,22	21.183.054,34	20.978.788,00	21.747.177,00
2. Technische Anlagen und Maschinen	495.581,52	152.760,00	3.278,48		645.063,04	403.942,52	29.974,00	3.278,48	430.638,04	214.425,00	91.639,00
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.838.765,56	26.132,13	12.130,53		1.852.767,16	1.318.629,56	106.724,13	12.037,53	1.413.316,16	439.451,00	520.136,00
4. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	25.268,87			-25.268,87	0,00	0,00			0,00	0,00	25.268,87
	44.478.178,00	249.511,77	68.017,23	0,00	44.659.672,54	22.093.957,13	1.000.975,64	67.924,23	23.027.008,54	21.632.664,00	22.384.220,87
	45.354.597,44	249.822,51	69.065,29	0,00	45.535.354,66	22.960.934,06	1.007.717,38	68.972,29	23.899.679,15	21.635.675,51	22.393.663,38

Fischmarkt Hamburg-Altona
Gesellschaft mit beschränkter Haftung, Hamburg

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2012

1. Darstellung des Geschäftsverlaufes

Die Fischmarkt Hamburg-Altona Gesellschaft mit beschränkter Haftung (FMH) konnte auch im Geschäftsjahr 2012 auf eine sehr zufriedenstellende Geschäftsentwicklung zurückblicken. Der erfolgreiche Kurs der letzten Jahre wurde kontinuierlich fortgesetzt. Die schon im Laufe des Jahres deutlich angehobene Ergebnisprognose konnte noch übertroffen werden.

Die Situation auf dem Hamburger Bürovermietungsmarkt ist weiterhin nicht voll zufriedenstellend. Der Flächenumsatz lag in den ersten drei Quartalen um rund 18 % unter dem Vorjahresergebnis. 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 7,4 % und damit einen Prozentpunkt unter dem Wert des Vorjahres.

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. Dieser wird gestützt durch die Serviceangebote der FMH, die vom kundenorientierten und wirtschaftlich effizienten Gebäudemanagement bis zur umfassenden Energieversorgung und Wertstoffmanagement reichen. Ergänzt durch Leistungen der Tiefkühllogistik, der Fischmanufaktur und dem Handel mit Seafoodprodukten. Dies unter dem Gebot der Nachhaltigkeit als Grundprinzip. 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 in einem behutsamen Strukturwandel 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 Ideenwettbewerbs ist, einen städtebaulich und architektonisch anspruchsvollen Mix aus Büroimmobilien und Gewerbe, 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 eines Auszubildenden.

2. Darstellung der Lage

2.1 Ertragslage

Die FMH hat im Berichtsjahr ihre Effizienz und Leistungsfähigkeit konsequent und zielorientiert weiter verbessert.

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

Die Umsatzerlöse übertrafen mit TEUR 12.032 die Vorjahreszahlen von TEUR 11.841 um rund 1,6 % und zeigten damit sehr respektable Werte.

Deutlich positiv entwickelte sich das Unternehmensergebnis. Es erhöhte sich um 26,8 % von TEUR 2.161 auf TEUR 2.741 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 7.827 wurde das hohe Niveau des Vorjahres von TEUR 7.520 um 4,1 % übertroffen. Der Auslastungsgrad aller Mietobjekte betrug im Jahresdurchschnitt rund 97,3 % (i. Vj. 96,1 %) und liegt damit deutlich über dem Marktumfeld. Besonders hervorzuheben ist die besondere Positionierung des Elbkaihauses, dessen Auslastungsgrad im Jahresdurchschnitt rund 99,8 % betrug.

Auch in der Tiefkühllogistik konnte die FMH in einem angespannten Branchenumfeld mit Erlösen von TEUR 861 das hohe Umsatzniveau des Vorjahres in Höhe von TEUR 864 nahezu halten. 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 2.535 wiederum um rund 5,4 % auf TEUR 2.671 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 wiederholten 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.

Die Umsätze des Manufakturbetriebes lagen mit TEUR 673 (i. Vj. TEUR 921) entgegen den Erwartungen deutlich unter dem hohen Ergebnis des Vorjahres. Ursächlich war eine anhaltende Rohwarenverknappung bei bestimmten Seafoodprodukten sowie die verstärkte und preisaggressive Dominanz der Discounter, die vorwiegend im Ausland produzieren lassen.

Die Ertragslage wurde im Vorjahresvergleich wesentlich durch die Entwicklung des periodenfremden Ergebnisses beeinflusst. Dieses erhöhte sich von TEUR 331 um TEUR 292 auf TEUR 623 im Berichtsjahr. Die Erträge resultieren insbesondere aus dem Vergleich im Prozess mit gmp u. a. über Bauschäden im Elbkaihaus in Höhe von TEUR 407 sowie der Auflösung von sonstigen Rückstellungen und Einzelwertberichtigungen.

2.2 Vermögenslage

Die Vermögenslage der Gesellschaft stellt sich im Vergleich zu den Vorjahren wie folgt dar:

	31.12.2012	31.12.2011	31.12.2010
	TEUR	TEUR	TEUR
Bilanzsumme:	23.824	24.426	25.590
Eigenkapitalquote:	19,0 %	18,5 %	17,7 %
Anlagenintensität:	90,8 %	91,7 %	92,1 %

Eine verkürzte Bilanz in TEUR ergibt folgendes Bild:

		31.12.2012	31.12.2011	31.12.2010
		TEUR	TEUR	TEUR
Aktiva				
A	Anlagevermögen	21.636	22.394	23.562
B	Umlaufvermögen	2.186	2.031	2.024
C	Rechnungsabgrenzungsposten	2	1	4
		23.824	24.426	25.590
		31.12.2012	31.12.2011	31.12.2010
		TEUR	TEUR	TEUR
Passiva				
A	Eigenkapital	4.518	4.518	4.518
B	Rückstellungen	7.613	7.514	7.882
C	Verbindlichkeiten	11.678	12.387	13.173
D	Rechnungsabgrenzungsposten	15	7	17
		23.824	24.426	25.590

2.3 Finanzlage

Das Investitionsvolumen im Jahr 2012 umfasste TEUR 250 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 Finanzierung der Gesellschaft erfolgte über das Konzernclearing der HHLA. Dadurch war im Berichtsjahr die Zahlungsfähigkeit jederzeit gewährleistet.

Per 31. Dezember 2012 weist die FMH im Rahmen des Cash-Clearings Verbindlichkeiten gegenüber der HHLA AG in Höhe von TEUR 5.710 aus.

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.

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

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 einheitlichen 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

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. Für das Jahr 2013 sind Investitionen in Höhe von TEUR 750 in die Planung eingeflossen. 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 2013 und 2014 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, instabile Finanzmärkte und mögliche Auswirkungen des Energiewandels könnten einem weiteren Aufschwung gefährlich werden.

Der Zuwachs des Bruttoinlandsproduktes um rund 0,7 % in 2012 sowie der nur noch leicht positive Zuwachs für 2013 in Höhe von 0,4 % lassen eine gedämpfte Entwicklung der Binnennachfrage erwarten.

Die Prognose ist daher von zurückhaltenden Erwartungen bestimmt. Hierzu trägt auch die konjunkturelle und unternehmensspezifische Entwicklung im zweiten Halbjahr 2012 bei.

Für die Geschäftsjahre 2013 und 2014 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 5. März 2013

Fischmarkt Hamburg-Altona Gesellschaft
mit beschränkter Haftung

- Geschäftsführung -