

Elektronische Kopie

Jahresabschluss und Lagebericht
für das Geschäftsjahr 2016

**Berliner Großmarkt Gesellschaft
mit beschränkter Haftung**

Berlin

Elektronische Kopie

Bilanz
der Berliner Großmarkt Gesellschaft mit beschränkter Haftung, Berlin,
zum 31. Dezember 2016

A k t i v a	Stand am 31.12.2016 EUR	Stand am 31.12.2015 EUR
A. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten		
	<u>32.499,51</u>	<u>44.861,50</u>
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	28.138.506,93	29.583.482,18
2. Technische Anlagen und Maschinen	1.472.895,01	1.610.421,48
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	468.126,24	361.516,11
4. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	<u>188.195,07</u>	<u>105.215,00</u>
	<u>30.267.723,25</u>	<u>31.660.634,77</u>
B. Umlaufvermögen		
I. Vorräte Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe		
	<u>50.095,09</u>	<u>53.876,56</u>
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	519.597,62	517.946,60
2. Sonstige Vermögensgegenstände	<u>2.007.696,25</u>	<u>980.880,57</u>
	<u>2.527.293,87</u>	<u>1.498.827,17</u>
III. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		
	<u>6.003.232,62</u>	<u>8.778.896,30</u>
C. Rechnungsabgrenzungsposten		
	<u>2.924,00</u>	<u>1.959,70</u>
	<u><u>38.883.768,34</u></u>	<u><u>42.039.056,00</u></u>

Elektronische Kopie

Passiva	Stand am 31.12.2016 EUR	Stand am 31.12.2015 EUR
A. Eigenkapital		
I. Gezeichnetes Kapital	24.800.000,00	24.800.000,00
II. Gewinnrücklagen	2.627.760,34	2.627.760,34
III. Gewinnvortrag	445.101,70	0,00
IV. Jahresüberschuss	<u>2.883.828,72</u>	<u>2.161.229,56</u>
	<u>30.756.690,76</u>	<u>29.588.989,90</u>
B. Sonderposten für Investitionszuschüsse des Anlagevermögens	<u>467.535,80</u>	<u>504.254,57</u>
C. Rückstellungen		
1. Steuerrückstellungen	117.298,24	1.470.104,97
2. Sonstige Rückstellungen	<u>673.886,53</u>	<u>725.997,60</u>
	<u>791.184,77</u>	<u>2.196.102,57</u>
D. Verbindlichkeiten		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	4.459.583,00	7.311.951,00
davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr: EUR 752.368,00 (i. V. EUR 1.452.368,00)		
davon mit einer Restlaufzeit mehr als 5 Jahren: EUR 697.743,00 (i. V. EUR 1.450.111,00)		
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	444.549,73	381.628,77
3. Sonstige Verbindlichkeiten	650.018,50	713.896,71
davon aus Steuern: EUR 32.949,75 (i. V. EUR 109.785,77)		
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: EUR 0,00 (i. V. EUR 793,51)		
	<u>5.554.151,23</u>	<u>8.407.476,48</u>
E. Rechnungsabgrenzungsposten	<u>45.318,67</u>	<u>39.439,95</u>
F. Passive Latente Steuern	<u>1.268.887,11</u>	<u>1.302.792,53</u>
	<u>38.883.768,34</u>	<u>42.039.056,00</u>

Elektronische Kopie

Elektronische Kopie

Gewinn- und Verlustrechnung
der Berliner Großmarkt Gesellschaft mit beschränkter Haftung, Berlin,
für die Zeit vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2016

	2 0 1 6 EUR	2 0 1 5 EUR
1. Umsatzerlöse	11.382.775,86	11.128.659,16
2. Sonstige betriebliche Erträge	178.416,55	336.637,34
	<u>11.561.192,41</u>	<u>11.465.296,50</u>
3. Materialaufwand		
a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren	11.475,18	16.363,09
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	2.797.170,63	2.967.072,58
	<u>2.808.645,81</u>	<u>2.983.435,67</u>
4. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	937.998,03	1.089.044,06
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	267.331,69	280.453,65
davon für Altersversorgung: EUR 65.293,87 (i. V. EUR 66.219,15)		
	<u>1.205.329,72</u>	<u>1.369.497,71</u>
5. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	1.743.847,17	1.877.073,47
6. Sonstige betriebliche Aufwendungen	815.698,46	1.268.507,95
	<u>4.987.671,25</u>	<u>3.966.781,70</u>
7. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	24.282,76	28.733,03
8. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	210.288,22	252.800,02
davon aus Aufzinsung: EUR 5.136,85 (i. V. EUR 12.299,36)		
9. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	1.174.989,18	838.397,71
davon aus latenten Steuern: EUR -33.905,42 (i. V. EUR -47.842,21)		
	<u>-1.360.994,64</u>	<u>-1.062.464,70</u>
10. Ergebnis nach Steuern	<u>3.626.676,61</u>	<u>2.904.317,00</u>
11. Sonstige Steuern	742.847,89	743.087,44
12. Jahresüberschuss	<u><u>2.883.828,72</u></u>	<u><u>2.161.229,56</u></u>

Elektronische Kopie

ANHANG - Jahresabschluss 2016 -

A. Rechnungslegungsgrundsätze

Bei der Bilanzierung und Bewertung sind im Jahresabschluss der Berliner Großmarkt GmbH (Amtsgericht Berlin-Charlottenburg, HRB 2095 B), die Vorschriften des HGB für große Kapitalgesellschaften angewandt worden.

Im Berichtsjahr wurden die durch das Bilanzrichtlinie-Umsetzungsgesetz (BilRUG) geänderten Vorschriften des HGB erstmals angewandt. Die Änderungen betreffen insbesondere die Anwendung des geänderten Gliederungsschemas für die Gewinn- und Verlustrechnung sowie Umgliederungen vom Posten „Sonstige betriebliche Erträge“ in die Umsatzerlöse unter Anpassung der jeweiligen Vorjahreszahlen. Im Übrigen entsprechen Darstellung und Gliederung des Jahresabschlusses den Vorjahresgrundsätzen.

Die Gewinn- und Verlustrechnung ist nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

Die entgeltlich erworbenen immateriellen Vermögensgegenstände sind zu Anschaffungskosten vermindert um planmäßige kumulierte Abschreibungen bewertet. Die Abschreibungen werden linear über die betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer von drei bzw. zehn Jahren vorgenommen.

Das Sachanlagevermögen und immaterielle Vermögensgegenstände sind mit den aktivierungspflichtigen Anschaffungs-/Herstellungskosten angesetzt und, soweit abnutzbar, um planmäßige Abschreibungen vermindert. Die betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauern liegen hierbei zwischen drei und 30 Jahren. Für nachträgliche Anschaffungs- und Herstellungskosten wurde die Abschreibung für das ganze Jahr berücksichtigt und nicht pro rata temporis. Zugänge werden ausschließlich nach der linearen Methode abgeschrieben.

Abnutzbare bewegliche Gegenstände des Anlagevermögens mit einem Anschaffungswert bis € 410,00 werden im Jahr der Anschaffung vollständig abgeschrieben

Soweit der nach vorstehenden Grundsätzen ermittelte Wert von Gegenständen des Anlagevermögens über dem Wert liegt, der ihnen am Bilanzstichtag beizulegen ist, wird dem durch außerplanmäßige Abschreibungen Rechnung getragen. Stellt sich in einem späteren Geschäftsjahr heraus, dass die Gründe hierfür nicht mehr bestehen, so wird der Betrag dieser Abschreibungen im Umfang der Werterhöhung unter Berücksichtigung der Abschreibungen, die inzwischen vorzunehmen gewesen wären, zugeschrieben.

Für die Vorräte werden aus Vereinfachungsgründen Festwerte geführt. Sie wurden gemäß § 240 Abs. 3 i.V.m. § 255 Abs. 1 HGB ermittelt. Die Bewertung erfolgt damit zu Anschaffungskosten einschließlich Anschaffungsnebenkosten oder niedrigeren Zeitwerten, wobei für Lager- und Verwertungsrisiken Abschläge in angemessenem Umfang vorgenommen wurden.

Die geleisteten Anzahlungen sind ohne Umsatzsteuer ausgewiesen.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände werden zu Nennwerten angesetzt. Alle erkennbaren Einzelrisiken werden bei der Bewertung berücksichtigt. Auf die Bildung einer Pauschalwertberichtigung für Forderungen aus dem Liefer- und Leistungsverkehr wurde verzichtet.

Berliner Großmarkt Gesellschaft mit beschränkter Haftung, Berlin

Die Rechnungsabgrenzungsposten beinhalten Einnahmen bzw. Ausgaben vor dem Bilanzstichtag, die im Folgejahr zu Ertrag bzw. Aufwand werden.

Die Verpflichtungen aus Altersteilzeit werden nach anerkannten versicherungsmathematischen Grundsätzen unter Zugrundelegung biometrischer Wahrscheinlichkeiten ermittelt. Zukünftig erwartete Entgeltsteigerungen werden bei der Ermittlung der Verpflichtung berücksichtigt. Dabei wird derzeit von jährlichen Anpassungen von 2 % ausgegangen. Die Aufstockungsbeträge und die Erfüllungsrückstände mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr wurden laufzeitabhängig abgezinst.

Der Rechnungszinssatz basiert in 2016 erstmalig - entsprechend der gesetzlichen Neuregelung in § 253 Abs. 2 Satz 1 HGB - auf dem von der Deutschen Bundesbank ermittelten durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen zehn Jahre in Höhe von 2,62 % (im Vorjahr: 2,40 %). Der Unterschiedsbetrag nach § 253 Absatz 6 HGB beträgt TEUR 2.

Für die Verpflichtungen aus Altersteilzeitverträgen besteht eine Kautionsversicherung zum Zwecke der Insolvenzversicherung. Das Deckungsvermögen ist zum Zeitwert bewertet.

Die übrigen 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. Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr sind mit dem ihrer Restlaufzeit entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen sieben Geschäftsjahre, der von der Deutsche Bundesbank zum Bilanzstichtag ermittelt wurde, abgezinst.

Die Verbindlichkeiten werden zum Erfüllungsbetrag bilanziert.

B. Erläuterungen zur Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung

I. Bilanz

Anlagevermögen

Der Anlagenbestand per 31. Dezember 2016 beträgt T€ 30.300. Ausschlaggebend für die Veränderung sind die planmäßigen Abschreibungen in Höhe von T€ 1.744, die Zugänge (T€ 417) für neu angeschaffte bzw. erstellte Wirtschaftsgüter sowie Abgänge bereits bestehender Wirtschaftsgüter (T€ 7). Die gesondert dargestellte Entwicklung des Anlagevermögens ist integraler Bestandteil des Anhangs.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Sämtliche Forderungen haben wie im Vorjahr eine Restlaufzeit von unter einem Jahr. Die sonstigen Vermögensgegenstände beinhalten vorrangig Forderungen mit einer Laufzeit von bis zu einem Jahr. Lediglich die Kaufpreisforderung (T€ 550) aus dem Verkauf der Arminius-Markthalle gegen die Zunft(orte) AG ist analog zum Vorjahr langfristig und hat zum 31. Dezember 2016 noch eine Restlaufzeit von 42 Jahren. Bis zur Zahlung des Kaufpreises ist die Forderung gestundet. Die Zunft(orte) AG entrichtet monatlich Stundungszinsen.

Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten

Die Guthaben bei Kreditinstituten beinhalten neben den Giro- und den Anlagekonten der Gesellschaft auch die für die Mieter treuhänderisch geführten Kautionskonten (T€ 587; Vorjahr: T€ 520). Diese stehen der Gesellschaft nicht als liquide Mittel zur Verfügung. Darüber hinaus besteht ein

Berliner Großmarkt Gesellschaft mit beschränkter Haftung, Berlin

Gemeinschaftskonto in Höhe von T€ 13, auf welches der Zugriff ebenfalls nur eingeschränkt möglich ist. Kassenbestände, Guthaben bei Kreditinstituten sowie aktive und passive Rechnungsabgrenzungsposten wurden zum Nennwert angesetzt.

Rechnungsabgrenzungsposten

Die Rechnungsabgrenzungsposten beinhalten Einnahmen bzw. Ausgaben vor dem Bilanzstichtag, die im Folgejahr zu Ertrag bzw. Aufwand werden.

Sonderposten für Investitionszuschüsse des Anlagevermögens

Der Sonderposten für Zuschüsse betrifft zum einen Investitionszuschuss der Investitionsbank Berlin, der einem für die Gesellschaft tätigen Generalübernehmer zugesagt und von diesem an die Gesellschaft abgetreten wurde. Zum anderen erhielt die Gesellschaft im Zusammenhang mit dem Neubau des Blumengroßmarktes eine Förderung aus dem Konjunkturpaket II für die Errichtung der Gewerbekälteanlage. Beide Sonderposten werden entsprechend der Nutzungsdauer des bezuschussten Anlagevermögens aufgelöst. Jährlich ergibt sich ein Auflösungsbetrag vom T€ 37.

Sonstige Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen beinhalten im Wesentlichen Rückstellungen für Verpflichtungen aus dem Personalbereich inkl. Altersteilzeit und Tantieme (T€ 342; Vorjahr: T€ 380), ausstehende Rechnungen für diverse Medien (T€ 93, Vorjahr: T€ 68), Instandhaltungen (T€ 36, Vorjahr: T€ 87), Rechts- und Beratungskosten (T€ 42; Vorjahr: T€ 44), Steuerberatungs- und Prüfungskosten (T€ 42; Vorjahr: T€ 17) sowie weitere ausstehende Rechnungen (T€ 115; Vorjahr: T€ 101).

Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten setzen sich wie folgt zusammen:

	T€
Restlaufzeit bis 1 Jahr	752,37
Restlaufzeit 1-5 Jahre	3.009,47
Restlaufzeit über 5 Jahre	697,74
	<u>4.459,58</u>

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten betreffen drei Darlehen (HSH Nordbank (T€ 2.100) und Berliner Volksbank (T€ 4.333 und T€ 879), denen Tilgungspläne bis 31. Dezember 2016, 30. Juni 2022 und 31. März 2026 zugrunde liegen. Diese sind durch je eine Grundschuld mit teilweisem Gleichrang gesichert. Das Darlehen bei der HSH Nordbank ist zum 31.12.2016 vorfristig durch Zahlung der kompletten Restschuld (T€ 1.400) abgelöst worden.

Verbindlichkeiten wurden zum Erfüllungsbetrag angesetzt.

Die sonstigen Verbindlichkeiten setzen sich wie folgt zusammen:

	31.12.2016	31.12.2015
	T€	T€
Verbindlichkeiten aus Steuern	32,95	109,79
Verbindlichkeiten im Rahmen der sozialen Sicherheit	0,00	0,79
Übrige sonstige Verbindlichkeiten	617,07	603,32
	<u>650,02</u>	<u>713,90</u>

Latente Steuern

Latente Steuern wurden erstmalig 2010 passiviert. Diese resultieren überwiegend aus der steuerrechtlich erlaubten Verrechnung von Veräußerungsgewinnen mit Herstellung- bzw. Anschaffungskosten für Investitionen gemäß § 6 b EStG. Der den latenten Steuern zugrundeliegende Unterschiedsbetrag zwischen Steuer- und Handelsbilanz reduziert sich aufgrund der unterschiedlichen Abschreibungsbeträge in Handels- und Steuerbilanz über die Nutzungsdauer der Anlage. In 2014 wurden keine weiteren Rücklagen gemäß § 6 b EStG gebildet. Die Bewertung der temporären Differenzen erfolgt mit dem für das Geschäftsjahr geltenden Steuersatz für Körperschaftsteuer, Solidaritätszuschlag und Gewerbesteuer in Höhe von insgesamt 29,8 %.

Die sich insgesamt ergebende Steuerbelastung wurde in der Bilanz als passive latente Steuer angesetzt. Aktive latenten Steuern ergaben sich in 2016 nicht.

	Stand 01.01.16	Veränderung	Stand 31.12.16
	EUR	EUR	EUR
Aktive latente Steuern	10.558,16	-10.558,16	0,00
Passive latente Steuern	<u>1.313.350,69</u>	<u>-44.463,58</u>	<u>1.268.887,11</u>
Saldierete Steuerlatenzen	<u>1.302.792,53</u>	<u>-33.905,42</u>	<u>1.268.887,11</u>

II. Gewinn- und Verlustrechnung

Änderungen durch BilRUG bei Ausweis und Gliederung

Darstellung und Gliederung der Gewinn- und Verlustrechnung wurden im Berichtsjahr an die durch das BilRUG geänderten Vorschriften des HGB angepasst. Infolge der geänderten Gliederungsvorschriften des § 275 HGB ist der im Vorjahr noch ausgewiesene Posten „Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit“ (EUR 3.742.714,71) entfallen. Neu eingefügt wurde im Berichtsjahr der Posten „Ergebnis nach Steuern“.

Infolge der Neudefinition der Umsatzerlöse in § 277 Abs. 1 HGB durch das BilRUG wurden bislang unter den sonstigen betrieblichen Erträgen ausgewiesene Erträge im Berichtsjahr in den Umsatzerlösen ausgewiesen. Die Vorjahreszahlen wurden für Zwecke der Vergleichbarkeit durch Umgliederungen in Höhe von T€ 132 entsprechend angepasst.

Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse lassen sich wie folgt nach der Herkunft verteilen:

	2016		2015	
	T€	%	T€	%
Mieterlöse	8.270	72,7	8.224	73,9
Erlöse aus Erbbaupachten	764	6,7	741	6,7
Erträge aus Mietnebenkosten	2.139	18,8	2.031	18,2
Übrige Erlöse	210	1,8	133	1,2
	<u>11.383</u>	<u>100,0</u>	<u>11.129</u>	<u>100,0</u>

Sonstige betriebliche Erträge

In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind periodenfremde Erträge in Höhe von T€ 127 ausgewiesen. Es handelt sich im Wesentlichen um Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen sowie Zahlungen auf abgeschriebene Forderungen.

Sonstige betriebliche Aufwendungen

Unter den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind periodenfremde Aufwendungen in Höhe von T€ 41 insbesondere für IHK-Beiträge 2014 sowie Rückstellungen für einen Vergleich ausgewiesen.

Finanzergebnis

Das Finanzergebnis enthält sonstige Zinsen und ähnliche Aufwendungen T€ 210 (i. V. T€ 253) für die in den vergangenen Jahren aufgenommenen Darlehen.

III. Sonstige Angaben

Sonstige finanzielle Verpflichtungen und Haftungsverhältnisse

Für die Mitarbeiter der Gesellschaft besteht eine Mitgliedschaft bei der Versorgungsanstalt des Bundes und der Länder (VBL). Die VBL ist eine rechtsfähige Anstalt des öffentlichen Rechts, deren Zweckbestimmung es ist, Arbeitnehmern der beteiligten Arbeitgeber im Wege privatrechtlicher Versicherung eine zusätzliche Alters- und Hinterbliebenenversorgung zu gewähren. Die VBL wird finanziert durch Umlagen im Rahmen eines Abschnittsdeckungsverfahrens.

Der derzeit geltende Umlagesatz beträgt 7,86 % vom Zusatzversorgungsbrutto abhängig vom Entgelt und Lebensalter. Der Arbeitgeberanteil beträgt hiervon 6,45 %. Bei gleichbleibendem Leistungsrecht wird mit einer Anhebung der Umlagesätze nicht vor 2017 gerechnet.

Haftungsverhältnisse aus der Bestellung von Sicherheiten für fremde Verbindlichkeiten im Sinne des § 251 HGB bestehen zum 31. Dezember 2016 nicht.

Berliner Großmarkt Gesellschaft mit beschränkter Haftung, Berlin

Personal

Die durchschnittliche Zahl der während des Geschäftsjahrs beschäftigten Arbeitnehmer beträgt:

	Anzahl	
	2016	2015
Leitende Angestellte	2	2
Angestellte	10	10
Gewerbliche Arbeitnehmer	15	14
	<u>27</u>	<u>26</u>

Organe der Gesellschaft

Geschäftsführer ist seit dem 01.01.2016 Herr Peter Gerhard Stäblein.

Aufsichtsrat und Prüfungsausschuss der Gesellschaft setzten sich wie folgt zusammen:

	<u>Aufsichtsrat</u>	<u>Prüfungsausschuss</u>
<u>Heidrun Rhode-Mühlenhoff</u> <i>Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betriebe, Berlin</i>	Vorsitzende	Mitglied
<u>Franz-Josef Cremers</u> <i>Senatsverwaltung für Finanzen, Berlin</i>	Mitglied	Mitglied
<u>Joachim Zimmermann</u> <i>Bayernhafen GmbH & Co KG, Regensburg</i>	Mitglied	Vorsitzender
<u>Dr. Angelika Bläschke</u> <i>Senatsverwaltung für Justiz, Verbraucherschutz und Antidiskriminierung, Berlin</i>	Mitglied	
<u>Catrin Merten</u> <i>Berliner Großmarkt GmbH, Berlin</i>	Mitglied	

Für das Geschäftsjahr 2016 erhält der Geschäftsführer ausschließlich eine erfolgsabhängige Vergütung in Höhe von maximal T€ 40. Die genaue Höhe wird nach Feststellung des Jahresabschlusses ermittelt. Der Aufsichtsrat erhielt für seine Tätigkeit eine Vergütung in Höhe von T€ 4.

Honorar für Leistungen des Abschlussprüfers

Die Honorare für Abschlussprüfungsleistungen des gesetzlichen Abschlussprüfers betragen für das Geschäftsjahr 2016 insgesamt T€ 14.

Nachtragsbericht

Nach Ende des Geschäftsjahres zum 31. Dezember 2016 haben sich keine Vorgänge von besonderer Bedeutung ereignet, über die an dieser Stelle zu berichten wäre.

Berliner Großmarkt Gesellschaft mit beschränkter Haftung, Berlin

Ergebnisverwendung

Die Geschäftsführung schlägt vor, einen Teil des Bilanzgewinns in Höhe von T€ 1.736 an den Gesellschafter auszuschütten. Der Differenzbetrag in Höhe von T€ 1.148 zum Jahresergebnis (T€ 2.884) soll auf neue Rechnung vorgetragen werden. Der Ausschüttungsbetrag entspricht einer Kapitalverzinsung in Höhe von 7 % und erfüllt somit die Forderung aus dem Gesellschaftsvertrag.

Berlin, den 9. März 2017

Berliner Großmarkt GmbH

Peter Stäblein

Elektronische Kopie

Entwicklung des Anlagevermögens
der Berliner Großmarkt Gesellschaft mit beschränkter Haftung, Berlin,
im Geschäftsjahr 2016

	Anschaffungs-/Herstellungskosten			
	Stand am 1.1.2016	Zugänge	Abgänge	Stand am 31.12.2016
	EUR	EUR	EUR	EUR
I. Immaterielle Vermögensgegenstände				
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	1.007.167,54	5.412,86	0,00	1.012.580,40
II. Sachanlagen				
1. Grundstücke, grundstücks- gleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	80.641.125,58	34.783,77	0,00	80.675.909,35
2. Technische Anlagen und Maschinen	4.925.195,46	189,00	0,00	4.925.384,46
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	7.552.084,07	215.217,96	7.269,00	7.760.033,03
4. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	105.215,00	161.020,07	78.040,00	188.195,07
	<u>93.223.620,11</u>	<u>411.210,80</u>	<u>85.309,00</u>	<u>93.549.521,91</u>
	<u>94.230.787,65</u>	<u>416.623,66</u>	<u>85.309,00</u>	<u>94.562.102,31</u>

Elektronische Kopie

Kumulierte Abschreibungen				Buchwerte	
Stand am 1.1.2016 EUR	Zugänge EUR	Abgänge EUR	Stand am 31.12.2016 EUR	Stand am 31.12.2016 EUR	Stand am 31.12.2015 EUR
962.306,04	17.774,85	0,00	980.080,89	32.499,51	44.861,50
51.057.643,40	1.479.759,02	0,00	52.537.402,42	28.138.506,93	29.583.482,18
3.314.773,98	137.715,47	0,00	3.452.489,45	1.472.895,01	1.610.421,48
7.190.567,96	108.597,83	7.259,00	7.291.906,79	468.126,24	361.516,11
0,00	0,00	0,00	0,00	188.195,07	105.215,00
<u>61.562.985,34</u>	<u>1.726.072,32</u>	<u>7.259,00</u>	<u>63.281.798,66</u>	<u>30.267.723,25</u>	<u>31.660.634,77</u>
<u>62.525.291,38</u>	<u>1.743.847,17</u>	<u>7.259,00</u>	<u>64.261.879,55</u>	<u>30.300.222,76</u>	<u>31.705.496,27</u>

Elektronische Kopie

Berliner Großmarkt Gesellschaft mit beschränkter Haftung, Berlin,

L a g e b e r i c h t **für das Geschäftsjahr 2016**

1. Allgemeines

Als Eigentümerin der Großmärkte für Obst und Gemüse, Fleisch- und Wurstwaren und Blumen und Pflanzen sowie weiterer Logistik- und Serviceeinrichtungen sorgt die Berliner Großmarkt GmbH für die jederzeitige Betriebsbereitschaft der Marktanlagen zur zweckentsprechenden Nutzung durch private Großhandelsfirmen. Dies gilt analog für die zum Vermögen der Gesellschaft gehörende Marheineke Markthalle. Insgesamt verfügt die Gesellschaft über einen Grundbesitz von 343.040 m².

Während an der Beusselstraße der Obst- und Gemüse-, der Fleischgroßmarkt sowie der Blumengroßmarkt für die jeweiligen Großhändler betrieben werden, nutzen Einzelhändler die Marheineke-Markthalle für die Nahversorgung der im jeweiligen Einzugsgebiet wohnenden Endverbraucher.

2. Verlauf des Geschäftsjahres 2016

a) Ertragslage

Das Kerngeschäft der Gesellschaft ist die Vermietung und Verpachtung der in ihrem Eigentum befindlichen Flächen und Gebäude. In unmittelbarer Vermarktung der Gesellschaft befinden sich vor allem die Fleisch- sowie die Blumengroßmarkthallen auf dem Großmarktgelände an der Beusselstraße und die Marheineke-Markthalle in Berlin Kreuzberg. Die Arminius-Markthalle wird im Wege eines Erbbaurechtes von der Zunft(orte) AG betrieben.

Jahresergebnis [in T€]	Plan 2016	2016	2015	2014
Betriebserträge	11.152	11.394	11.222	11.061
Betriebsaufwendungen	-7.425	-7.145	-7.908	-8.312
Betriebsergebnis	<u>3.727</u>	<u>4.249</u>	<u>3.314</u>	<u>2.749</u>
Finanzergebnis	-229	-186	-224	-251
Neutrales Ergebnis	-220	-4	-91	3.636
Ertragsteuern	-943	-1.175	-838	-1.772.
Gesamtergebnis	2.335	2.884	2.161	4.362

Der Anstieg der Betriebserträge ist vorrangig auf die nicht erwartete Rückzahlung eines im Jahr 2007 ausgereichten Baukostenzuschusses zurückzuführen. Im Zuge der Übertragung des Mietvertrages wurde der bis dahin ratierlich über die monatliche Miete zurückgezahlte Baukostenzuschuss in einer Summe fällig (T€ 116). Ebenfalls zur Steigerung der Betriebserträge trug die Einstellung der Subventionierung (T€ 97) der Betriebskosten in der Marheineke Markthalle bei. In 2016 wurden erstmalig seit der Wiedereröffnung der Halle im Jahr 2007 die Betriebskosten in voller Höhe auf die Mieter umgelegt.

Die deutliche Senkung der Betriebsaufwendungen ist vorrangig auf geringer als erwartet angefallene Instandhaltungsaufwendungen zurückzuführen. U. a. konnte der Fußboden in der Marheineke Markthalle deutlich unter Budget (T€ 76; geplant T€ 180) saniert werden. Auch das Budget für die Weiterführung der Dachsanierung Obst- und Gemüsehalle (T€ 130 geplant) wurde nicht in Anspruch genommen. Im Vorjahresvergleich fielen die Aufwendungen für Instandhaltungen um T€ 229 geringer aus.

Ebenfalls zur Minderung der Betriebsaufwendungen trug der deutlich geringere Personalaufwand bei. So entfiel im Jahr 2016 u. a. das Gehalt eines Geschäftsführers.

Das Finanzergebnis wird wie in den Vorjahren auch 2016 durch Zinszahlungen an die HSH Nordbank sowie die Berliner Volksbank eG bestimmt. Das Darlehen bei der HSH Nordbank ist durch Zahlung der Restsumme vorfristig zum 31.12.2016 getilgt worden.

Gegenüber dem Vorjahr (T€ 2.161) fällt das Jahresergebnis mit T€ 2.884 deutlich höher aus. Verantwortlich hierfür sind bereits oben erläuterten ergebniswirksamen Einsparungen und Sondereffekte in den Betriebsaufwendungen und -erträgen.

Neben den Erträgen aus der Auflösung von Rückstellungen (T€ 46) enthält das neutrale Ergebnis auch periodenfremde Erträge aus dem Rechtsstreit BGM./Horwath zum Fußboden Marheineke Markthalle in Höhe von T€ 55 sowie Erträge aus der Auflösung von Sonderposten (T€ 37). Auch Aufwendungen für Forderungsverluste (T€ 60) sowie Aufwendungen für Einstellungen in die Einzelwertberichterung (T€ 31) bestimmen das neutrale Ergebnis.

Die Betriebserträge des Unternehmens setzen sich vor allem aus Miet- und Pächterlöhnen sowie Erträgen aus Mietnebenkosten zusammen. Die nachfolgende Aufstellung zeigt deren Entwicklung:

Betriebserträge [in T€]	Plan 2016	2016	2015	2014
Mieterlöse	8.277	8.270	8.224	8.203
Erlöse aus Erbbauzinsen	761	764	741	740
Erträge aus Mietnebenkosten	2.052	2.139	2.032	1.946
sonstige betriebliche Erträge	62	221	225	172
	11.152	11.394	11.122	11.061

Im Unterschied zum Vorjahr fallen die Mieterlöse 2016 höher aus. Ebenso wie die vertragskonforme Mietanpassungen bei den Mieterlösen führen auch die vertragskonforme Anpassung der Betriebskostenabrechnungen sowie die in 2016 erstmalig voll umgelegten Betriebskosten in der Marheineke Markthalle zu einem Anstieg der Betriebserträge. Die Erträge aus Erbpachten unterliegen im Vorjahresvergleich der ebenfalls vertraglich vereinbarten Anpassung.

Die Betriebsaufwendungen in Höhe von T€ 7.145 liegen deutlich unter dem Vorjahresniveau (T€ 7.908). Verantwortlich hierfür ist vorrangig nicht wie geplant bzw. deutlich günstiger durchgeführte Instandhaltungen. Ebenfalls zur Senkung der Betriebsaufwendungen trug der Wegfall der Geschäftsführervergütung (T€ 140) durch die Personalunion mit der Behala GmbH bei.

Der Aufwand für Betriebskosten unterliegt den jeweiligen Witterungsbedingungen, den Medienverbräuchen der Mieter sowie den marktüblichen Preiserhöhungen.

Betriebsaufwendungen [in T€]	Plan 2016	2016	2015	2014
Aufwand für Instandhaltung	786	506	735	909
Aufwand für Betriebskosten	2.320	2.323	2.248	2.181
Personalaufwand	1.187	1.205	1.369	1.400
Abschreibungen	1.712	1.744	1.877	2.268
sonstiger betrieblicher Aufwand	671	624	936	865
Steuern	750	743	743	689
	<u>7.425</u>	<u>7.145</u>	<u>7.908</u>	<u>8.312</u>

Wesentliche Einzelmaßnahmen der Instandhaltung 2016 waren die Sanierung des Fußbodens in der Marheineke Markthalle (T€ 76) sowie die Dachsanierung beim Fleischgroßmarkt (T€ 130).

b) Vermögens- und Finanzlage

Die einzelnen Bilanzposten spiegeln die Großprojekte der vergangenen Jahre wider. Die gegenüber dem Vorjahr erkennbaren Minderungen des Anlagevermögens sind vorrangig den Abschreibungen geschuldet. Die Anlagen im Bau wurden konsequent um die Projekte bereinigt, die nicht weiterverfolgt werden.

Die Eigenkapitalquote beträgt zum Bilanzstichtag 79,1 %. Das Sachanlagevermögen ist zu 101,6 % durch Eigenkapital gedeckt.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten liegen unter Vorjahresniveau, da auch 2016 planmäßig die Darlehen der HSH Nordbank AG und der Berliner Volksbank eG getilgt wurden.

Das Stammkapital der Gesellschaft wurde im Jahr 2010 geglättet und beträgt seit dem 21. Juni 2010 T€ 24.800. Vom Jahresüberschuss 2015 (T€ 2.161) wurden T€ 1.716 an den Gesellschafter ausgeschüttet. Das entspricht einer Kapitalverzinsung von rund 7 %.

Der im Geschäftsjahr generierte Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit (T€ 2.155) ist insbesondere zur Tilgung von Darlehen (T€ 2.853) und zur Auszahlung an den Gesellschafter (T€ 1.716) eingesetzt worden. Die Restschuld (T€ 1.400) aus dem Darlehen der HSH Nordbank zur Teilfinanzierung der Modernisierung der Obst- und Gemüsehalle ist zum 31.12.2016 beglichen und das Darlehen somit vollständig getilgt worden

Die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage ist insgesamt zufriedenstellend.

3. Ausblick und Chancen der zukünftigen Entwicklung

a) Strategische Unternehmensentwicklung

Nach den Investitionen der vergangenen Jahre, die den Berliner Großmarkt zu einem modernen und effizienten Großhandelsplatz für Frischeprodukte aller Art im Herzen der Hauptstadt gemacht haben, verfolgt die Gesellschaft nun das Ziel, die Attraktivität des Standortes zu erhalten und stets den aktuellen gesetzlichen und technischen Erfordernissen zu entsprechen. In diesem Zusammenhang ist geplant, das Gebäude 30 „Fleischgroßmarkt“ umfassend zu sanieren. Um die dafür erforderlichen Substitutionsflächen zu schaffen, plant die Geschäftsführung den Neubau des Gebäudes 01 „Bringmeister“. Nach Auslaufen des Mietvertrages mit der Bringmeister GmbH soll daher vorerst keine Anschlussakquisition erfolgen.

Ebenfalls im Fokus der neuen Geschäftsführung steht die Förderung der engeren Zusammenarbeit der beiden Beteiligungsgesellschaften des Landes Berlin die Berliner Großmarkt GmbH und die BEHALA GmbH. Die Nutzung von Synergien soll für beide Gesellschaften Ergebnisverbesserungen erzielen.

b) Geschäftsentwicklung 2017

Der allgemeine Geschäftsverlauf wird auch 2017 stabil bleiben. Der zum 01.01.2016 neu berufene Geschäftsführer, Herr Peter Stäblein, ist gleichzeitig Geschäftsführer der Berliner Hafen- und Lagergesellschaft mbH (BEHALA). In dieser Doppelfunktion ist er vom Gesellschafter beider Unternehmen - dem Land Berlin - aufgefordert, Synergien aufzudecken und durch deren Nutzung die Ergebnisse beider Gesellschaften nachhaltig zu verbessern.

Für 2017 wird ein Jahresergebnis in Höhe von T€ 2.029 (T€ 2.884 in 2016) erwartet. Ursächlich hierfür sind u. a. die für 2017 geplanten, deutlichen umfangreicheren Instandhaltungsmaßnahmen sowie die zeitlich begrenzt ausbleibenden Mieterlösen für das Gebäude 01.

Für das Jahr 2017 wird mit einer Eigenkapitalrentabilität in Höhe 8,18 % gerechnet. Die Umsatzrentabilität bleibt mittelfristig betrachtet stabil bei etwa 26 %.

4. Risikoberichterstattung

Das Risikomanagement wurde im Jahr 2000 institutionalisiert, in einem Risikohandbuch dokumentiert und in den Folgejahren fortgeschrieben. Die momentane Risikolage des Unternehmens kann grundsätzlich als normal bezeichnet werden. Unternehmensgefährdende Sachverhalte sind nicht bekannt.

Mit der schrittweisen Umsetzung der skizzierten Unternehmensstrategie ist von einer nachhaltigen Verbesserung der Wirtschaftlichkeit und einer langfristigen Sicherung des Unternehmens auszugehen.

Die Gesellschaft hat im Geschäftsjahr 2006 zur Verminderung von Zinsänderungsrisiken ein derivatives Finanzinstrument in Form eines Zinsswaps abgeschlossen. Diese Zinsbindung endete am 30. Dezember 2016. Das damit verbundene Darlehen ist zum 31. Dezember 2016 vollständig getilgt worden.

5. Erklärung zum Berliner Corporate Governance Kodex

Die Geschäftsführung erklärt, dass dem Berliner Corporate Governance Kodex (BCGK) in der vom Senat des Landes Berlin am 17. Februar 2009 konkretisierten Fassung für Unternehmen, an denen das Land Berlin beteiligt ist, entsprochen wird. Der Bericht der Geschäftsführung und des Aufsichtsrates über die Beachtung des Berliner Corporate Governance Kodex (BCGK) für das Geschäftsjahr 2016 ist diesem Lagebericht als Anlage beigefügt.

Berlin, den 9. März 2017

Berliner Großmarkt GmbH

Peter Stäblein

Elektronische Kopie

Entsprechenserklärung
des Aufsichtsrats und der Geschäftsführung
der Berliner Großmarkt GmbH
zum Berliner Corporate Governance Kodex

1. Grundsatzerklärung nach Maßgabe der Berliner Fassung des Deutschen Corporate Governance Kodex

Wir erklären, dass im Jahr 2016 den vom Senat von Berlin beschlossenen Empfehlungen des Berliner Corporate Governance Kodex, abgesehen von den unter 2. aufgeführten Ausnahmen, entsprochen wurde.

2. Ausnahmen

- Zu I. Zusammenwirken von Geschäftsleitung und Aufsichtsrat

Nr. 6 Die Übersendung der Unterlagen erfolgt gem. Gesellschaftsvertrag im Interesse der Aktualität der Sachverhalte mit einer Ladungsfrist von zwei Wochen.

- Zu II. Geschäftsleitung

Nr. 12 Mit der Geschäftsführung ist für das Jahr 2016 lediglich eine erfolgsabhängige Vergütung vereinbart; von einem Selbstbehalt wurde deshalb abgesehen. Bei einer Veränderung des Gehaltsgefüges wird ein Selbsthalt nach Maßgabe des BCGK angepasst.

- Zu VI. Rechnungslegung

Nr. 2 Der Jahresabschluss wird in der ersten Sitzung des Aufsichtsrats, idR im April eines Jahres, gem. Gesellschaftsvertrag vom Aufsichtsrat geprüft, der eine Beschlussempfehlung für den Gesellschafter beschließt. Die Gesellschafterversammlung fasst ihre Beschlüsse zum Jahresabschluss gem. Gesellschaftsvertrag innerhalb der ersten acht Monate des Geschäftsjahrs. Dieser Ablauf deckt sich mit den Maßgaben gem. § 42 a GmbHG. Eine Vorlage binnen 90 Tagen nach Geschäftsjahresende ist wegen der Prüfungsabläufe selbst (buchhalterischer Rechnungsschluss mit Verarbeitung im Jahresabschluss, Aktualität der Daten, Umfang der Prüfungsprozesse) nicht praktikabel.

Die Zwischenberichte werden zeitgleich im Rhythmus der Aufsichtsratsitzungen dem Gesellschafter zugeleitet. Je nach Terminierung kann gelegentlich der Zeitraum von 45 Tagen geringfügig überschritten werden.

Berlin, 6.1.2017

Heidrun Rhode-Mühlenhoff

Vorsitzende des Aufsichtsrats der
Berliner Großmarkt GmbH

Berlin, 03.01.2017

Peter Stäblein

Geschäftsführer der
Berliner Großmarkt GmbH

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

Wir haben den Jahresabschluss - bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang - unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der **Berliner Großmarkt Gesellschaft mit beschränkter Haftung, Berlin**, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2016 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags liegen in der Verantwortung des gesetzlichen Vertreters 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 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 des gesetzlichen Vertreters 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.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften und 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, entspricht den gesetzlichen Vorschriften, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Berlin, 28. März 2017

Ebner Stolz GmbH & Co. KG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft

Karina Frille
Wirtschaftsprüferin

Matthias Könke
Wirtschaftsprüfer