

Diese Datei ist lediglich eine elektronische Kopie. Maßgeblich ist ausschließlich der in Papierform ausgelieferte Prüfungsbericht. Der Prüfungsbericht richtet sich ausschließlich an die Organe des Unternehmens. Bei einer Weitergabe dieser elektronischen Kopie entstehen daher keine Rechtsbeziehungen zwischen dem Empfänger der Kopie und Ebner Stolz.

Jahresabschluss und Lagebericht  
für das Geschäftsjahr 2017

Berliner Großmarkt Gesellschaft  
mit beschränkter Haftung  
Berlin



P a s s i v a	Stand am 31.12.2017 EUR	Stand am 31.12.2016 EUR
<b>A. Eigenkapital</b>		
I. Gezeichnetes Kapital	24.800.000,00	24.800.000,00
II. Gewinnrücklagen	2.627.760,34	2.627.760,34
III. Gewinnvortrag	1.592.930,42	445.101,70
IV. Jahresüberschuss	2.977.398,40	2.883.828,72
	<u>31.998.089,16</u>	<u>30.756.690,76</u>
<b>B. Sonderposten für Investitionszuschüsse des Anlagevermögens</b>	<u>436.360,37</u>	<u>467.535,80</u>
<b>C. Rückstellungen</b>		
1. Steuerrückstellungen	224.925,94	117.298,24
2. Sonstige Rückstellungen	395.781,82	673.886,53
	<u>620.707,76</u>	<u>791.184,77</u>
<b>D. Verbindlichkeiten</b>		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	3.707.215,00	4.459.583,00
davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr:		
EUR 3.009.472,00 (i. V. EUR 752.368,00)		
davon mit einer Restlaufzeit mehr als 5 Jahren:		
EUR 697.743,00 (i. V. EUR 697.743,00)		
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	587.324,13	444.549,73
3. Sonstige Verbindlichkeiten	803.931,06	650.018,50
davon aus Steuern:		
EUR 153.716,55 (i. V. 82.707,25)		
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit:		
EUR 0,00 (i. V. EUR 0,00)		
	<u>5.098.470,19</u>	<u>5.554.151,23</u>
<b>E. Rechnungsabgrenzungsposten</b>	<u>39.992,38</u>	<u>45.318,67</u>
<b>F. Passive Latente Steuern</b>	<u>956.613,46</u>	<u>1.268.887,11</u>
	<u><u>39.150.233,32</u></u>	<u><u>38.883.768,34</u></u>



Gewinn- und Verlustrechnung  
der Berliner Großmarkt Gesellschaft mit beschränkter Haftung, Berlin,  
für die Zeit vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2017

	2 0 1 7 EUR	2 0 1 6 EUR
1. Umsatzerlöse	10.963.360,61	11.382.775,86
2. Sonstige betriebliche Erträge	327.589,95	178.416,55
	<u>11.290.950,56</u>	<u>11.561.192,41</u>
3. Materialaufwand		
a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren	8.076,07	11.475,18
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	2.741.427,46	2.797.170,63
	<u>2.749.503,53</u>	<u>2.808.645,81</u>
4. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	887.781,61	937.998,03
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	277.679,45	267.331,69
davon für Altersversorgung: EUR 65.503,78 (i. V. EUR 65.293,87)		
	<u>1.165.461,06</u>	<u>1.205.329,72</u>
5. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	1.625.682,00	1.743.847,17
6. Sonstige betriebliche Aufwendungen	646.965,83	815.698,46
	<u>5.103.338,14</u>	<u>4.987.671,25</u>
7. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	36.595,76	24.282,76
8. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	103.772,78	210.288,22
davon aus Aufzinsung: EUR 5.136,85 (i. V. EUR 12.299,36)		
9. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	1.317.648,64	1.174.989,18
davon aus latenten Steuern: EUR -312.273,65 (i. V. EUR -33.905,42)		
	<u>-1.384.825,66</u>	<u>-1.360.994,64</u>
10. Ergebnis nach Steuern	<u>3.718.512,48</u>	<u>3.626.676,61</u>
11. Sonstige Steuern	741.114,08	742.847,89
12. Jahresüberschuss	<u><u>2.977.398,40</u></u>	<u><u>2.883.828,72</u></u>



ANHANG  
- Jahresabschluss 2017 -

A. Rechnungslegungsgrundsätze

Der vorliegende Jahresabschluss wurde gemäß §§ 242 ff. und 264 ff. HGB aufgestellt. Es gelten die Vorschriften für große Kapitalgesellschaften.

Die Gesellschaft ist unter der Firma Berliner Großmarkt GmbH mit Sitz in Berlin im Handelsregister des Amtsgerichts Berlin-Charlottenburg unter der Nummer HRB 2095 B eingetragen.

Die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden wurden gegenüber dem Vorjahr im Wesentlichen unverändert beibehalten. Ebenso entsprechen Darstellung und Gliederung des Jahresabschlusses denen des Vorjahres.

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 ist mit den aktivierungspflichtigen Anschaffungs-/Herstellungskosten angesetzt und, soweit abnutzbar, um planmäßige Abschreibungen vermindert. Die betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauern liegen hierbei zwischen drei und 50 Jahren. Es wird ausschließlich nach der linearen Methode abgeschrieben.

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

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.

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 entsprechend der gesetzlichen Regelung in § 253 Abs. 2 Satz 1 HGB auf dem von der Deutschen Bundesbank ermittelten durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen zehn Jahre in Höhe von 2,09 % (im Vorjahr: 2,62 %). Der Unterschiedsbetrag nach § 253 Abs. 6 HGB beträgt T€ 0,2.

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

Berliner Großmarkt Gesellschaft mit beschränkter Haftung, Berlin

---

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 2017 beträgt T€ 29.489. Ausschlaggebend für die Veränderung sind die planmäßigen Abschreibungen in Höhe von T€ 1.626, die Zugänge (T€ 814) für neu angeschaffte bzw. erstellte Wirtschaftsgüter sowie Abgänge bereits bestehender Wirtschaftsgüter (T€ 237). 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 enthalten Posten in Höhe von T€ 550 aus dem Verkauf der Arminius-Markthalle an die Zunft(orte) AG mit einer Restlaufzeit von 41 Jahren. Bis zur Zahlung des Kaufpreises ist die Forderung gestundet. Die Zunft(orte) AG entrichtet monatlich Stundungszinsen. Alle übrigen sonstigen Vermögensgegenstände sind innerhalb eines Jahres fällig.

#### Flüssige Mittel

Der Posten enthält den Kassenbestand und die 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€ 613; Vorjahr T€ 587). Diese stehen der Gesellschaft nicht als liquide Mittel zur Verfügung. Kassenbestände, Guthaben bei Kreditinstituten wurden zum Nennwert angesetzt.

#### Rechnungsabgrenzungsposten

Die Rechnungsabgrenzungsposten beinhalten Einnahmen bzw. Ausgaben vor dem Bilanzstichtag, die im Folgejahr zu Ertrag bzw. Aufwand werden und wurden mit ihrem Nennwert angesetzt.

#### Sonderposten für Investitionszuschüsse des Anlagevermögens

Der Sonderposten für Zuschüsse betrifft zum einen den 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. In 2017 entspricht dies einem Betrag in Höhe von T€ 31.



Berliner Großmarkt Gesellschaft mit beschränkter Haftung, Berlin

---

### Sonstige Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen beinhalten im Wesentlichen Rückstellungen für Verpflichtungen aus dem Personalbereich inkl. Altersteilzeit und Tantieme (T€ 210, Vorjahr T€ 342), ausstehende Rechnungen für diverse Medien (T€ 119, Vorjahr T€ 93), Instandhaltungen (T€ 46, Vorjahr T€ 36) und Steuerberatungs- und Prüfungskosten (T€ 21, Vorjahr T€ 42). Im Vorjahr waren Rückstellungen für weitere ausstehende Rechnungen in Höhe von T€ 115 bilanziert.

### Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten setzen sich wie folgt zusammen:

	31.12.2017
	TEUR
Restlaufzeit bis 1 Jahr	752
Restlaufzeit 1 – 5 Jahre	2.676
Restlaufzeit über 5 Jahre	279
	<u>3.707</u>

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten betreffen zwei Darlehen der Berliner Volksbank (T€ 3.000 und T€ 707), denen Tilgungspläne 30. Juni 2022 bzw. 31. März 2026 zugrunde liegen. Diese Verbindlichkeiten sind durch je eine Buchgrundschuld mit teilweisem Gleichrang gesichert.

Verbindlichkeiten wurden zum Erfüllungsbetrag angesetzt.

Die sonstigen Verbindlichkeiten setzen sich wie folgt zusammen:

	31.12.2017	31.12.2016
	TEUR	TEUR
Verbindlichkeiten aus Steuern	154	32
Übrige sonstige Verbindlichkeiten	650	617
	<u>804</u>	<u>650</u>

### Latente Steuern

Die latenten Steuern ergeben sich im Wesentlichen aus der gemäß § 6b EStG steuerlich möglichen Verrechnung von Veräußerungsgewinnen mit Anschaffungs- und Herstellungskosten sowie der Einstellung von Veräußerungsgewinnen in eine steuerliche Rücklage in den Jahren 2010 bis 2013.

Die Bewertung der Differenzen zwischen Handels- und Steuerbilanz erfolgt mit einem Steuersatz von 30,17 % und berücksichtigt die Körperschaftsteuer, den darauf zu entrichtenden Solidaritätszuschlag und die Gewerbesteuer.

Der durch die Verrechnung entstandene Unterschiedsbetrag zwischen Handels- und Steuerbilanz wird über die Nutzungsdauer der Anlage abgebaut.

Der überwiegende Teil der Veränderung der latenten Steuern im Berichtsjahr geht zurück auf die Auflösung des 2012 in die steuerliche Rücklage gem. § 6b EStG eingestellten Betrages in Höhe von T€ 916.

Aufgrund von Bauverzögerungen ist innerhalb der steuerlich vorgegebenen Frist bis Ende 2018 nicht zu erwarten, dass eine Verrechnung dieses Anteils der Rücklage mit den Anschaffungs- und Herstellungskosten nach den steuerlichen Vorschriften für das Gebäude Halle 01 möglich ist. In der Steuerbilanz per 31.12.2016 wurde die Rücklage deshalb um den o. a. Betrag aufgelöst. In der Handelsbilanz wird diesem Sachverhalt mit der anteiligen Auflösung der passiven latenten Steuern im Geschäftsjahr 2017 Rechnung getragen.

Berliner Großmarkt Gesellschaft mit beschränkter Haftung, Berlin

---

Die Veränderungen gegenüber dem Vorjahr betreffen ausschließlich passive latente Steuern. Aktive latente Steuern ergaben sich in 2017 nicht.

	01.01.2017 EUR	Veränderung EUR	31.12.2017 EUR
Aktive latente Steuern	0,00	0,00	0,00
Passive latente Steuern	1.268.887,11	-311.973,65	956.913,46
Saldierete Steuerlatenzen	<u>1.268.887,11</u>	<u>-311.973,65</u>	<u>956.913,46</u>

## II. Gewinn- und Verlustrechnung

### Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse lassen sich wie folgt nach der Herkunft verteilen:

	2017		2016	
	TEUR	%	TEUR	%
Mieterlöse	7.866	71,8	8.270	72,7
Erlöse aus Erbbaupachten	793	7,2	764	6,7
Erlöse aus Mietnebenkosten	2.245	20,5	2.139	18,8
Übrige Erlöse	59	0,5	210	1,8
	<u>10.963</u>	<u>100,0</u>	<u>11.383</u>	<u>100,0</u>

### Sonstige betriebliche Erträge

Unter den sonstigen betrieblichen Erträgen (T€ 328) sind insbesondere Entschädigungszahlungen für die vorzeitige Beendigung von zwei Mietverträgen für Flächen in der Beusselstraße (T€ 99), periodenfremde Erträge (T€ 171), im Wesentlichen aus der Auflösung von Rückstellungen (T€ 128) und Erträge aus der Auflösung des Sonderpostens für Investitionszuschüsse des Anlagevermögens (T€ 31) ausgewiesen.

### Sonstige betriebliche Aufwendungen

In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind Forderungsverluste in Höhe von T€ 155 ausgewiesen. Diese resultieren aus einem Vergleich mit der ARGE Umbau OG, der zur Beendigung des langjährigen Rechtsstreits um Mängelbeseitigungen im Berichtsjahr geschlossen wurde.

Ebenso sind in diesem Posten weitere periodenfremde Aufwendungen in Höhe von T€ 56, unter anderem für Aufwendungen für im Vorjahr begonnene Instandhaltungen (T€ 14), enthalten.

### Finanzergebnis

Das Finanzergebnis enthält sonstige Zinsen und ähnliche Aufwendungen T€ 104 (Vorjahr T€ 210), hauptsächlich für die beiden bestehenden Darlehen bei der Berliner Volksbank (T€ 96), sowie Zinserträge (T€ 37, Vorjahr T€ 24), im Wesentlichen aus Stundungszinsen.

Berliner Großmarkt Gesellschaft mit beschränkter Haftung, Berlin

---

### 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 seit dem 1. 7. 2017 8,16 % (bis 30.06.2017 8,11 %) vom Zusatzversicherungsbrutto. Der Arbeitgeberanteil beträgt hiervon 6,45 %.

Haftungsverhältnisse aus der Bestellung von Sicherheiten für fremde Verbindlichkeiten im Sinne des § 251 HGB bestehen zum 31. Dezember 2017 nicht.

#### Personal

Die durchschnittliche Zahl der während des Geschäftsjahrs beschäftigten Arbeitnehmer beträgt:

	Anzahl	
	2017	2016
Leitende Angestellte (inkl. Geschäftsführer)	1	2
Angestellte Verwaltung	12	10
Angestellte Werkstatt	14	15
	<u>27</u>	<u>27</u>

#### Organe der Gesellschaft

Geschäftsführer ist Herr Peter Gerhard Stäblein. (ab 1. Januar 2016 bis 16. Mai 2018)

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</i>	Vorsitzende	Mitglied
<u>Franz-Josef Cremers</u> <i>Senatsverwaltung für Finanzen</i>	Mitglied	Mitglied
<u>Joachim Zimmermann</u> <i>Bayernhafen GmbH &amp; Co KG</i>	Mitglied	Vorsitzender
<u>Dr. Angelika Bläschke</u> <i>Senatsverwaltung für Justiz, Verbraucherschutz und Antidiskriminierung</i>	Mitglied	
<u>Catrin Merten</u> <i>Berliner Großmarkt GmbH</i>	Mitglied	

Berliner Großmarkt Gesellschaft mit beschränkter Haftung, Berlin

---

Der Geschäftsführer erhielt im Berichtsjahr Bezüge in Höhe von T€ 58.  
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 2017 insgesamt T€ 14.

#### Nachtragsbericht

Nach Ende des Geschäftsjahres zum 31. Dezember 2017 haben sich keine Vorgänge von besonderer Bedeutung ereignet, über die an dieser Stelle zu berichten wäre.

#### Ergebnisverwendung

Die Geschäftsführung schlägt vor, den Bilanzgewinn (T€ 2.977) wie folgt zu verwenden:  
Im Gesellschaftsvertrag wird eine jährliche Kapitalverzinsung in Höhe von 7 % gefordert. Das entspricht einem Betrag in Höhe von T€ 1.736, der an den Gesellschafter ausgeschüttet werden soll. Der diesen Betrag übersteigende Anteil des Bilanzgewinns in Höhe von T€ 1.241 soll auf neue Rechnung vorgetragen werden.

Berlin, den 16. Mai 2018

Berliner Großmarkt GmbH

---

Petra Nowacki



Entwicklung des Anlagevermögens  
der Berliner Großmarkt Gesellschaft mit beschränkter Haftung, Berlin,  
im Geschäftsjahr 2017

		Anschaffungs-/Herstellungskosten			
		Stand am 1.1.2017	Zugänge	Abgänge	Stand am 31.12.2017
		EUR	EUR	EUR	EUR
<hr/>					
I.	Immaterielle Vermögensgegenstände				
	Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	1.012.580,40	10.041,10	0,00	1.022.621,50
<hr/>					
II.	Sachanlagen				
1.	Grundstücke, grundstücks- gleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	80.675.909,35	538,00	0,00	80.676.447,35
2.	Technische Anlagen und Maschinen	4.925.384,46	7.678,30	0,00	4.933.062,76
3.	Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	7.760.033,03	212.202,86	236.665,79	7.735.570,10
4.	Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	188.195,07	583.557,19	0,00	771.752,26
		<u>93.549.521,91</u>	<u>803.976,35</u>	<u>236.665,79</u>	<u>94.116.832,47</u>
		<u>94.562.102,31</u>	<u>814.017,45</u>	<u>236.665,79</u>	<u>95.139.453,97</u>

Kumulierte Abschreibungen				Buchwerte	
Stand am 1.1.2017 EUR	Zugänge EUR	Abgänge EUR	Stand am 31.12.2017 EUR	Stand am 31.12.2017 EUR	Stand am 31.12.2016 EUR
980.080,89	20.553,98	0,00	1.000.634,87	21.986,63	32.499,51
52.537.402,42	1.370.574,95	0,00	53.907.977,37	26.768.469,98	28.138.506,93
3.452.489,45	117.691,92	0,00	3.570.181,37	1.362.881,39	1.472.895,01
7.291.906,79	116.861,15	236.652,79	7.172.115,15	563.454,95	468.126,24
0,00	0,00	0,00	0,00	771.752,26	188.195,07
<u>63.281.798,66</u>	<u>1.605.128,02</u>	<u>236.652,79</u>	<u>64.650.273,89</u>	<u>29.466.558,58</u>	<u>30.267.723,25</u>
<u>64.261.879,55</u>	<u>1.625.682,00</u>	<u>236.652,79</u>	<u>65.650.908,76</u>	<u>29.488.545,21</u>	<u>30.300.222,76</u>





Berliner Großmarkt Gesellschaft mit beschränkter Haftung

L a g e b e r i c h t  
für das Geschäftsjahr 2017

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 m<sup>2</sup>.

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 2017

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 2017	2017	2016	2015
Betriebserträge	11.158	11.074	11.394	11.222
Betriebsaufwendungen	-8.204	-6.733	-7.145	-7.908
Betriebsergebnis	<u>2.954</u>	<u>4.341</u>	<u>4.249</u>	<u>3.314</u>
Finanzergebnis	-86	-67	-186	-224
Neutrales Ergebnis	12	21	-4	-91
Ertragsteuern	-852	-1.318	-1.175	-838
Gesamtergebnis	2.029	2.977	2.884	2.161

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

Betriebserträge [in T€]	Plan 2017	2017	2016	2015
Mieterlöse	8.212	7.866	8.270	8.224
Erlöse aus Erbbauzinsen	761	793	764	741
Erträge aus Mietnebenkosten	2.118	2.245	2.139	2.032
sonstige betriebliche Erträge	<u>68</u>	<u>170</u>	<u>221</u>	<u>225</u>
	11.158	11.074	11.394	11.222

Im abgelaufenen Geschäftsjahr konnten im Vergleich zum Vorjahr weniger Mieterlöse realisiert werden. Das ist vor allem darauf zurückzuführen, dass die Halle 01 seit Februar 2017 im Zuge der Planung des Neubaus an dieser Stelle nicht mehr vermietet wurde (T€ -393). Ebenso wurde der Mietvertrag für eine Teilfläche im Blumengroßmarkt gegen Zahlung einer Mietausfallentschädigung vorzeitig beendet (T€ -103). Die Steigerung der Erträge aus Erbbaupachten resultiert aus vertraglich vereinbarten Anpassungen. Ursächlich für die gestiegenen Erlöse aus Mietnebenkosten sind vor allem die Abrechnungen der Betriebskosten für das Jahr 2016 und der Wegfall der Subventionierung der Betriebskosten in der Marheineke Markthalle. Die im Vergleich zu den Vorjahren deutliche Veränderung bei den sonstigen betrieblichen Erträgen erklärt sich durch Sondereffekte in den Vorjahren. Für das Berichtsjahr selbst liegen sie etwas unter dem erwarteten Niveau, weil in Abstimmung mit den Händlern der Marheineke Markthalle keine Werbebeiträge mehr erhoben werden.

In der folgenden Übersicht ist die Zusammensetzung der Betriebsaufwendungen und ihre Entwicklung dargestellt:

Betriebsaufwendungen [in T€]	Plan 2017	2017	2016	2015
Aufwand für Instandhaltung	1.850	494	506	735
Aufwand für Betriebskosten	2.294	2.255	2.393	2.248
Personalaufwand	1.159	1.165	1.205	1.369
Abschreibungen	1.651	1.626	1.744	1.877
sonstiger betrieblicher Aufwand	500	452	576	936
Steuern	750	741	743	743
	<u>8.204</u>	<u>6.733</u>	<u>7.145</u>	<u>7.908</u>

Die Betriebsaufwendungen in Höhe von T€ 6.733 liegen deutlich unter dem Vorjahresniveau (T€ 7.145). Hauptursache für diese Abweichung sind nicht wie geplant durchgeführte Instandhaltungsmaßnahmen (Plan: T€ 1.850, Ist: T€ 494). Aufwendige Planungs- und Vorbereitungsmaßnahmen sowie die wegen der allgemeinen Marktsituation momentan begrenzten Möglichkeiten, ausführende Unternehmen zu verpflichten, führen zu Verschiebungen der Maßnahmen in das Folgejahr.

Wesentliche Einzelmaßnahmen der Instandhaltung waren 2017 die Umrüstung der Beleuchtung auf LED in der Marheineke Markthalle (T€ 71) sowie die Zentralisierung der Gebäudeleittechnik auf dem Gelände an der Beusselstraße (T€ 57).

Im Vergleich zum Vorjahr konnten die Aufwendungen für den Bezug von Medien für die Betriebsflächen um T€ 138 gesenkt werden. Erreicht wurde diese Senkung durch den Wechsel von Dienstleistern u. a. im Bereich Bewachung, Müllentsorgung in der Marheineke Markthalle und beim Winterdienst. Daneben unterliegen die Aufwendungen für Betriebskosten immer Schwankungen durch Witterungseinflüsse, bei den Verbräuchen durch die Mieter sowie durch Preisanpassungen der Dienstleister.

Das Finanzergebnis wird durch die laufenden Zinszahlungen für die beiden bei der Berliner Volksbank bestehenden Darlehen bestimmt.

In das neutrale Ergebnis fließen periodenfremde Erträge (T€ 43), Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen (T€ 128) sowie Erträge aus der Auflösung von Sonderposten für Zuschüsse des Anlagevermögens (T€ 31). Ebenso enthält das neutrale Ergebnis Aufwendungen für die Einstellung von Forderungen in die Einzelwertberichtigung (T€ 25) und Forderungsverluste (T€ 155). Die Forderungsverluste resultieren aus einem Vergleich, mit dem ein langjähriger Rechtsstreit mit der ARGE Umbau OG beigelegt wurde. Die ARGE leistete auf die noch bestehenden Gesamtforderungen in Höhe von T€ 300 eine Zahlung in Höhe von T€ 145, der Differenzbetrag von T€ 155 wurde wertberichtigt.

b) Vermögens- und Finanzlage

Die Vermögensstruktur wurde im Geschäftsjahr 2017 folgendermaßen geprägt:

Für den Neubau der Halle 01 wurden umfangreiche Planungs- und Vorbereitungsmaßnahmen getätigt, die Genehmigungsplanung wurde abgeschlossen und zur Ergänzung des bereits in 2016 gestellten Bauantrages eingereicht. Der ursprünglich für 2017 geplante Abriss der alten Halle und die Fertigstellung des Rohbaus verschieben sich in das Folgejahr.

Des Weiteren wurde in 2017 die vollständige Erneuerung des Fuhrparks abgeschlossen.

Minderungen des Anlagevermögens sind vorrangig den planmäßigen Abschreibungen zuzuschreiben.

Im Vergleich zum Jahr 2016 sind die bilanzierten sonstigen Vermögengegenstände deutlich gesunken. Aus Vorjahren bestehende Forderungen aus Erstattung von zu viel geleisteten Ertragsteuern gegenüber dem Finanzamt (T€ 1.083) wurden ausgeglichen. Die Forderung gegenüber der ARGE Umbau OG (T€ 300) wurde im Rahmen eines Vergleichs teilweise ausgeglichen (T€ 145), die nicht mehr werthaltigen Forderungen (T€ 155) wurden erfolgswirksam ausgebucht.

Die Eigenkapitalquote beträgt zum Bilanzstichtag 82 % (i. Vj. 79 %). Das Sachanlagevermögen ist zu 108 % (i. Vj. 102 %) durch Eigenkapital gedeckt.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten liegen unter dem Vorjahresniveau. Die beiden bei der Berliner Volksbank bestehenden Darlehen wurden planmäßig getilgt. Die geplante Aufnahme eines neuen Darlehens für den Neubau der Halle 01 wird analog zum Baufortschritt erst in 2018 erfolgen.

Vom Jahresüberschuss 2016 (T€ 2.884) wurden T€ 1.736 an den Gesellschafter ausgeschüttet. Das entspricht einer Kapitalverzinsung von 7 %.

Der im Geschäftsjahr generierte Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit (T€ 5.893) ist insbesondere für die Investitionen in den Neubau der Halle 01 (T€ 570) und den Fuhrpark (T€ 202), zur Tilgung von Darlehen (T€ 752) und zur Auszahlung an den Gesellschafter (T€ 1.736) eingesetzt worden.

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

### 3. Ausblick und Chancen der zukünftigen Entwicklung

#### a) Strategische Unternehmensentwicklung

Wesentlicher Tätigkeitsschwerpunkt wird in 2018 die Errichtung der Halle 01 im Großmarkt sein. Weitere Einzelmaßnahmen, wie die Neuinstallation einer flächendeckenden Videoüberwachung auf dem Großmarktgelände, der Ersatz der vorhandenen Straßen- und Flächenbeleuchtung mit neuer LED Technik sowie die baulichen Vorbereitungen für die Erschließung mit Lichtwellenleitern für alle von der Gesellschaft vermieteten Gebäude, werden die zukünftige Entwicklung im Großhandels- und Warenumschlagsbereich für unsere Mietkunden nachhaltig sichern.

Die zunehmende enge Zusammenarbeit der beiden Beteiligungsgesellschaften des Landes Berlin, die Berliner Großmarkt GmbH und die BEHALA GmbH, wird wie in 2017 fortgesetzt und trägt bereits zur Effizienzsteigerung der Gesellschaft bei.

#### b) Geschäftsentwicklung 2018

Umsatzseitig wird auch in 2018 von einer Vollausslastung des vermietbaren Flächenkontingents ausgegangen. Seit Ablauf des Mietverhältnisses über die sog. Bringmeister-Halle im Frühjahr des laufenden Geschäftsjahres entfällt der ehemals darauf begründete Mieterlös im Jahr 2018 zur Gänze. Ein Anstieg der Mietumsätze ist ab dem Jahr 2019 mit Fertigstellung der neuen Halle 01 angesetzt.

Die Marheineke Markthalle ist betriebswirtschaftlich dauerhaft auf einem zufriedenstellenden Niveau angelangt.

Auch für das Jahr 2018 ist ein positives Betriebsergebnis in Höhe von T€ 2.926 eingeplant.

Für das Jahr 2018 wird mit einer Eigenkapitalrentabilität in Höhe 8,46 % gerechnet. Die Umsatzrentabilität bleibt mittelfristig betrachtet stabil bei etwa 24,63 %.

### 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.

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 2017 ist diesem Lagebericht als Anlage beigefügt.

Berlin, 16. Mai 2018

Berliner Großmarkt GmbH

---

Petra Nowacki

**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 2017 den vom Senat von Berlin beschlossenen Empfehlungen des Berliner Corporate Governance Kodex, abgesehen von den unter 2. aufgeführten Ausnahmen, entsprochen wurde. Insbesondere weisen wir darauf hin, dass im Oktober 2017 eine Effizienzprüfung gem. Ziffer III. 16 stattgefunden hat. Die nächste Effizienzprüfung ist für das Jahr 2019 vorgesehen.

**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 Bisher war mit der Geschäftsführung lediglich eine erfolgsabhängige Vergütung vereinbart, weshalb von einem Selbstbehalt abgesehen wurde. Aufgrund der Veränderung des Gehaltsgefüges ab Oktober 2017 wird ein Selbstbehalt nach Maßgabe des BCGK angepasst.

**- Zu III. Aufsichtsrat**

Nr. 3 Eine Altershöchstgrenze für die Geschäftsleitung für das Ausscheiden aus dem Unternehmen ist nicht festgelegt.

**- Zu III. Aufsichtsrat**

Nr. 7 Eine Altersgrenze für Aufsichtsratsmitglieder ist nicht festgelegt.

**- 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 Aufsichtsrats-sitzungen dem Gesellschafter zugeleitet. Je nach Terminierung kann gelegentlich der Zeitraum von 45 Tagen geringfügig überschritten werden.

Berlin, 2.1.2018  
.....  
  
.....  
Heidrun Rhode-Mühlenhoff  
Vorsitzende des Aufsichtsrats der  
Berliner Großmarkt GmbH

Berlin, 11.01.2018  
.....  
  
.....  
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 2017 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, 18. Mai 2018

Ebner Stolz GmbH & Co. KG  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft



Karina Frille  
Wirtschaftsprüferin



Matthias Könke  
Wirtschaftsprüfer