

# **Elbphilharmonie Hamburg Bau GmbH & Co. KG**

**Hamburg**

## **Jahresabschluss zum Geschäftsjahr vom 01.01.2007 bis zum 31.12.2007**

### **Lagebericht der Elbphilharmonie Hamburg Bau GmbH & Co. KG für das Rumpfgeschäftsjahr 2007**

Die Elbphilharmonie Hamburg Bau GmbH & Co. KG (kurz: Bau KG) wurde mit Datum 01.02.2007 gegründet. Ihre Geschäftstätigkeit umfasst die Errichtung der Elbphilharmonie Hamburg und die Veräußerung, die Verpachtung oder Vermietung einzelner Sondereigentumsbereiche sowie alle damit zusammenhängenden Aufgaben. Des Weiteren gehören zu den Aufgaben des Unternehmens die Verwaltung und der Betrieb des gesamten Gebäudes der Elbphilharmonie im Sinne der Funktionsgewährleistung sowie das Gebäudemanagement.

Die operative Durchführung ihrer Aufgaben hat die Gesellschaft auf Basis eines Dienstleistungsvertrages an ihre Komplementärin die ReGe Hamburg Projekt-Realisierungsgesellschaft mbH (kurz: ReGe) übertragen. Die Gesellschaft beschäftigt daher kein eigenes Personal.

Die Finanzierung der Baumaßnahme sowie der weiteren Tätigkeiten erfolgt durch eine Kommanditeinlage der Freien und Hansestadt Hamburg und Fremdmittel.

Mit Vertrag vom 01.03.2007 hat die Bau KG, nach Zustimmung von Senat und Bürgerschaft, die ADAMANTA Grundstücks-Vermietungsgesellschaft mbH & Co. (kurz ADAMANTA), eine Objektgesellschaft der Bietergemeinschaft CommerzLeasing und Immobilien AG und Hochtief Construction AG, mit der Realisierung des Projektes Elbphilharmonie beauftragt. Der Leistungsvertrag umfasst neben den Bauleistungen als einheitliches Bauvorhaben zu einem Pauschalpreis in Höhe von € 241,3 Mio. auch die Finanzierung, die Funktionsgewährleistung und das Gebäudemanagement der Elbphilharmonie. Daneben wird die ADAMANTA die Finanzierung und den Betrieb der Mantelbebauung sicherstellen sowie die Funktionsgewährleistung und das Gebäudemanagement über 20 Jahre für das gesamte Gebäude übernehmen.

Über die einzelnen Nutzungsbereiche der Mantelbebauung ist mit der ADAMANTA ein einheitlicher Pachtvertrag geschlossen worden, welcher erstmals zum 30.06.2030 ordentlich gekündigt werden kann.

Die Bau KG bleibt mit Ausnahme des Wohnbereiches und des Konzertbereiches Eigentümerin des kommerziellen Mantels der Elbphilharmonie. Der Wohnbereich wurde mit Vertrag über die Übertragung von Miteigentumsanteilen am 01.03.2007 an die Skyliving GmbH & Co. KG veräußert. Hinsichtlich des Konzertbereichs wurde am 02.04.2007 mit der HamburgMusik gGmbH (HamburgMusik) ein Rahmenvertrag geschlossen, der der HamburgMusik weitgehende Mitsprache und Entscheidungsmöglichkeiten im Hinblick auf die Leistungskonkretisierung, insbesondere bei gestalterischen Maßnahmen und betrieblichen Einrichtungen des zu erstellenden Konzertbereichs einräumt. Denn zum Zeitpunkt des Abschlusses des Rahmenvertrages waren noch nicht alle für den Konzertbereich zu erbringenden Leistungen abschließend in die Leistungsbeschreibung des Leistungsvertrages mit der ADAMANTA aufgenommen. Nach diesem Rahmenvertrag hat die HamburgMusik Einfluss auf die gesamte Planung des Konzertbereichs. Sie kann Änderungswünsche einbringen für deren Realisation sie die dafür anfallenden Kosten, ggf. nach Anrechnung der von der Kulturbehörde gem. Drucksache 18/5526 vorgesehenen zusätzlichen Mittel für „Unvorhergesehenes“, zu übernehmen hat.

Die Bau KG hat auf Basis dieses Rahmenvertrages in Abstimmung mit der HamburgMusik weitere Leistungen in die Leistungsbeschreibung des Leistungsvertrages mit der ADAMANTA aufgenommen, deren Mehrkosten aus dem Titel „Unvorhergesehenes“ gedeckt werden sollen. Darüber hinaus liegen der Bau KG noch unverhandelte Projektänderungsmeldungen vor, bei deren Beauftragung der Titel „Unvorhergesehenes“ zur Finanzierung nicht ausreichen würde. Die Gesellschaft wird zur Durchführung des Bauprojekts daher weitere, über das ursprüngliche Budget hinausgehende Finanzmittel, voraussichtlich in 2008, benötigen. Sofern durch Nachträge Mehrkosten entstehen, die nicht an die Erwerber oder künftigen Mieter weiterbelastet werden können, erhöhen diese die von der Bau KG erwarteten Verluste aus der Durchführung des Projektes.

Die Bau KG erwartet, dass ggf. notwendige weitere Finanzierungsmittel durch die Bürgerschaft der FHH so rechtzeitig bereitgestellt werden, dass das Projekt Elbphilharmonie ohne zeitliche Verzögerungen fristgerecht fertiggestellt werden kann.

Die Gesellschaft unterliegt aufgrund der Durchführung der Baumaßnahme und Finanzierung des Projektes Elbphilharmonie spezifischen Projektrisiken, insbesondere bei Leistungsstörungen der ADAMANTA, Leistungsänderungsrisiken aufgrund von Nachträgen zur Leistungsvereinbarung sowie dem Bonitätsrisiko hinsichtlich der Erwerber bzw. künftigen Nutzer. Im Vorfeld der Vertragsabschlüsse zur Projektdurchführung hat die Gesellschaft alle identifizierten Risiken analysiert und in betriebswirtschaftlich sinnvoller Weise, z.B. durch Garantien abgesichert. Im Rahmen der Projektdurchführung auftretende Risiken, z.B. aus Projektänderungsmeldungen werden regelmäßig überwacht. Aus heutiger Sicht bestehen keine bestandsgefährdenden Risiken für die Gesellschaft.

Die Aufbringung des Kommanditkapitals erfolgt durch Einlage des Grundstücks Kaispeicher A bewertet mit € 38 Mio. sowie einer in bar zu erbringenden Hafteinlage in Höhe von € 60,5 Mio., die in Abhängigkeit von der benötigten Liquidität eingefordert wird. Im Rumpfgeschäftsjahr erfolgte die Einlage des Grundstücks sowie eine Einzahlung in Höhe von € 4,7 Mio. Das Grundstück wurde bereits bei Einlage auf Anlagevermögen (Mantelbebauung) und Umlaufvermögen (Konzert- und Wohnbereich) aufgeteilt.

Zur Finanzierung des Konzertbereiches hat die Bau KG von der Hamburg Musik gGmbH im Berichtsjahr Anzahlungen in Höhe von € Mio. 75,5 erhalten. Die Bau KG hat in gleicher Höhe Anzahlungen an die ADAMANTA geleistet. Zum Stichtag wird neben den geleisteten Anzahlungen auch der Bau- und Planungsfortschritt aufgeteilt nach Mantelbebauung und Konzertbereich (Anlage- bzw. Umlaufvermögen) ausgewiesen. Den Anlagen im Bau stehen Rückstellungen für die erbrachten Leistungen gegenüber. Der restliche Werklohn ist erst nach Abnahme fällig und wird für die Mantelbebauung bis dahin gestundet.

Die Umsatzerlöse des Geschäftsjahres resultieren aus dem Verkauf von Miteigentumsanteilen (Grundstück) an die Skyliving GmbH & Co. KG. Der Materialaufwand betrifft zum einen den Abgang der veräußerten Miteigentumsanteile, zum anderen Bau- und Planungsleistungen für den Konzertbereich. Wesentlicher Bestandteil sind darüber hinaus Aufwendungen für die Bildung einer Rückstellung für drohende Verluste (€ 43,8 Mio.). Der Verlust ergibt sich aus dem mit der FHH, der ADAMANTA und anderen abgeschlossenen Rahmenvertrag über die Errichtung und den Betrieb der Elbphilharmonie und betrifft Kosten für das Gebäudemanagement, über das ein Vertrag über 20 Jahre abgeschlossen wurde. Die Kosten sind zum Teil von der Bau KG zu tragen sind, ohne dass sie hierfür Erstattungen erhält.

Die Abschreibungen auf Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens betreffen den an die Musik gGmbH zu veräußernden Konzertbereich. Bei der Ermittlung des Kaufpreises ist der Grundstücksanteil nicht einkalkuliert worden, da das Grundstück von der FHH in die Bau KG eingelegt wurde.

Die Verluste im Zusammenhang mit dem Gebäudemanagement und der Veräußerung des Konzertbereiches sind konzeptionell in der langfristigen Wirtschafts- und Finanzplanung der Gesellschaft berücksichtigt worden. Die Ausstattung mit Eigenkapital durch die Gesellschafterin FHH wurde entsprechend bemessen.

Insgesamt weist die Gesellschaft im Rumpfgeschäftsjahr planmäßig einen Jahresfehlbetrag in Höhe von € 60,4 Mio. aus, der sich insbesondere aus den vorstehend beschriebenen Sachverhalten ergibt und mit der hierfür vorgesehenen Kommanditeinlage verrechnet wird.

Während der Bauphase erwartet die Bau KG jeweils planmäßig geringfügige Verluste, die in voller Höhe durch das bereitgestellte Eigenkapital gedeckt sind.

Hamburg, den 31. März 2008

*Wegener*

*Peters*

## Bilanz zum 31. Dezember 2007

### AKTIVA

	Stand am 31.12.2007		Stand am
	EURO	EURO	01.02.2007 EURO
A. Ausstehende Kommanditeinlage			
Ausstehende Kommanditeinlage davon eingefordert: EUR 0,00		55.800.000,00	60.500.000,00
B. Anlagevermögen			
Sachanlagen			
1. Grundstücke und Bauten	14.448.861,98		14.440.000,00
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	10.087,00		0,00
3. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	29.197.203,46		0,00
		43.656.152,44	14.440.000,00
C. Umlaufvermögen			
I. Vorräte			
1. Unfertige Erzeugnisse, unfertige Leistungen	9.546.221,79		0
2. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke	0,00		23.560.000,00
3. Geleistete Anzahlungen	68.991.979,18		0,00
		78.538.200,97	23.560.000,00
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	7.809.352,81		0,00
2. Sonstige Vermögensgegenstände	3.295.607,23		0,00
		11.104.960,04	0,00
III. Guthaben bei Kreditinstituten		11.613,88	0,00
		89.654.774,89	23.560.000,00
D. Aktive Rechnungsabgrenzungsposten		158,00	0,00

	189.111.085,33	98.500.000,00
<b>PASSIVA</b>		
	Stand am 31.12.2007	Stand am 01.02.2007
	EURO	EURO
<b>A. Eigenkapital</b>		
Kapitalanteil der Kommanditisten		
I. Kommanditeinlage	98.500.000,00	98.500.000,00
davon Hafteinlage: EUR 60.500.000,00		
II. Jahresfehlbetrag	- 60.426.934,33	0,00
	38.073.065,67	98.500.000,00
<b>B. Rückstellungen</b>		
Sonstige Rückstellungen	70.083.870,38	0,00
	70.083.870,38	0,00
<b>C. Verbindlichkeiten</b>		
1. Erhaltene Anzahlungen	75.547.180,00	0,00
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.698.055,34	0,00
3. Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	155.937,39	0,00
davon gegenüber Gesellschafter: EUR 155.937,39		
4. Verbindlichkeiten gegenüber der Freien und Hansestadt Hamburg	2.552.976,55	0,00
	80.954.149,28	0,00
	189.111.085,33	98.500.000,00

## Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01. Februar bis 31. Dezember 2007

	2007	
	EURO	EURO
1. Umsatzerlöse		7.600.000,00
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestands an fertigen und unfertigen Erzeugnissen		9.546.221,79
3. Sonstige betriebliche Erträge		290.062,31
4. Materialaufwand		
a) Aufwendungen für Grundstücke	4.448.728,56	
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	53.417.796,79	
		57.866.525,35
5. Abschreibungen		
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	917,00	
b) auf Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens	19.125.730,46	
		19.126.647,46
6. Sonstige betriebliche Aufwendungen		748.466,22
7. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		58.013,27
8. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		63.194,44
9. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		- 60.310.536,10
10. Sonstige Steuern		116.398,23
11. Jahresfehlbetrag		- 60.426.934,33

## ANHANG für das Rumpfgeschäftsjahr vom 01. Februar bis 31. Dezember 2007

### Allgemeine Angaben

Persönlich haftende Gesellschafterin der Elbphilharmonie Hamburg Bau GmbH & Co. KG, Hamburg, ist die ReGe Hamburg Projekt-Realisierungsgesellschaft mbH, deren gezeichnetes Kapital EUR 25.000 beträgt. Kommanditistin ist die Freie und Hansestadt Hamburg mit einer Hafteinlage in Höhe von EUR 60.500.000.

Der Jahresabschluss ist unter Anwendung der Vorschriften des Handelsgesetzbuches für große Kapitalgesellschaften aufgestellt worden.

Für die Gewinn- und Verlustrechnung kommt das Gesamtkostenverfahren zur Anwendung.

### Grundsätze der Bilanzierung und Bewertung

Das Sachanlagevermögen wird zu Anschaffungskosten, vermindert um planmäßige, der betriebsgewöhnlichen

Nutzungsdauer entsprechende Abschreibungen, angesetzt.

### **Grundstücke und Bauten**

Unter den Grundstücken wird das durch die Kommanditistin eingelegte Grundstück am Kaiserkai (Kaispeicher A) ausgewiesen. Die Aktivierung entspricht dem Wert aus dem Einbringungsvertrag, verringert um die verkauften Grundstückteile.

### **Vorräte**

Unter den Vorräten werden die unfertigen Erzeugnisse gem. Leistungsstand sowie die für diesen Teil geleisteten Anzahlungen, verringert um den Bautenstand, ausgewiesen.

Forderungen, sonstige Vermögensgegenstände und liquide Mittel werden zum Nennwert bilanziert.

Die Rückstellungen tragen allen erkennbaren Risiken und ungewissen Verpflichtungen ausreichend Rechnung. Rückstellungen sind in Höhe des Betrages angesetzt, der nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendig ist.

Verbindlichkeiten sind zum Rückzahlungsbetrag bilanziert.

### **Ausstehende Kapitalhafteinlage**

Auf die in bar zu erbringende Kapitalhafteinlage in Höhe von 60,5 Mio EUR wurden in der Zeit vom 01.02.2007 bis 31.12.2007 EUR 4.700.000 eingezahlt.

### **Anlagevermögen**

Die Zusammensetzung und Entwicklung des Anlagevermögens ist aus dem Anlagenspiegel ersichtlich.

### **Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände**

Sämtliche Ansprüche sind innerhalb eines Jahres fällig.

### **Rückstellungen**

Die sonstigen Rückstellungen enthalten im Wesentlichen Aufwendungen für ausstehende Rechnungen (EUR 29.224.669,63), Jahresabschlussprüfung (EUR 16.000) und Steuerberatung (EUR 2.500) und eine Rückstellung für drohende Verluste aus schwebenden Geschäften für das Facility Management (EUR 43.820.700).

### **Verbindlichkeiten**

Zu den Verbindlichkeiten wird folgende Übersicht gegeben:

Verbindlichkeiten	Gesamtbetrag EURO	Davon Restlaufzeit		
		unter 1 Jahr EURO	1-5 Jahre EURO	über 5 Jahre EURO
1. Erhaltene Anzahlungen	75.547.180,00	0,00	75.547.180,00	0,00
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.698.055,34	2.698.055,34	0,00	0,00
3. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafter	155.937,39	155.937,39	0,00	0,00
4. Verbindlichkeiten gegenüber der Freien und Hansestadt Hamburg	2.552.976,55	2.552.976,55	0,00	0,00
Summe	80.954.149,28	5.406.969,28	75.547.180,00	0,00

### **Umsatzerlöse**

Die Umsatzerlöse betreffen Erlöse aus dem Verkauf von Grundstücksanteilen.

### **Materialaufwand**

In den Aufwendungen für bezogene Leistungen werden insbesondere Aufwendungen für Facilitymanagement (EUR 43.820.700) ausgewiesen, welche mit den Drohverlustrückstellungen korrespondierten.

### **Sonstige finanzielle Verpflichtungen**

Die wesentlichen, aus der Bilanz nicht ersichtlichen, finanziellen Verpflichtungen aus abgeschlossenen Verträgen für den Projektzeitraum ergeben sich aus verschiedenen Auftragsvergaben und dem Leistungsvertrag für das Projekt

Elbphilharmonie. Das hieraus resultierende Bestellobligo beträgt am Bilanzstichtag 10.208.000 EUR, die Verpflichtung aus dem Leistungsvertrag beträgt am Bilanzstichtag 174.270.654 EUR.

## **Mitarbeiter**

Die Gesellschaft beschäftigte im Berichtsjahr keine Mitarbeiter.

## **Angaben zu den Organen der Gesellschaft**

### **Aufsichtsrat**

Herr Staatsrat Dr. Volkmar Schön, Hamburg  
Senatskanzlei  
- Vorsitzender -  
Frau Staatsrätin Dr. Herlind Gundelach, Hamburg  
Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt  
- stellvertretende Vorsitzende -  
Herr Staatsrat Dr. Detlef Gottschalck, Hamburg  
Finanzbehörde und Kulturbehörde  
Herr Senatsdirektor Hans Hinrich Coorssen, Hamburg  
Finanzbehörde  
Herr Architekt Jan Störmer, Hamburg  
Architekturbüro Jan Störmer Partner, Hamburg

### **Geschäftsführung**

ReGe Hamburg Projekt-Realisierungsgesellschaft mbH, Hamburg  
  
Hartmut Wegener, Hamburg  
Kaufmann  
Dieter Peters, Schwarzenbek  
Kaufmann

**Hamburg, den 31. März 2008**

**Elbphilharmonie Hamburg Bau GmbH & Co. KG**

*Wegener*

*Peters*

Nach dem Ergebnis unserer Prüfung erteilen wir dem Abschluss für das Rumpfgeschäftsjahr zum 31. Dezember 2007 (Rumpfgeschäftsjahr vom 1. Februar bis 31. Dezember 2007) sowie dem Lagebericht der Elbphilharmonie Hamburg Bau GmbH & Co. KG, Hamburg, den folgenden

### **Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers:**

Wir haben den Jahresabschluss - bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang - unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der Elbphilharmonie Hamburg Bau GmbH & Co. KG, Hamburg, für das Rumpfgeschäftsjahr vom 1. Februar bis 31. Dezember 2007 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 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.

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, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

**Hamburg, den 23. April 2008**

**Susat & Partner oHG**  
**Wirtschaftsprüfungsgesellschaft**  
*Dr. Wawrzinek, Wirtschaftsprüfer*  
*Haupt, Wirtschaftsprüfer*