

HSH Immobilien Management GmbH

Kiel

Jahresabschluss zum 31.12.2008

Lagebericht 2008

Die im Handelsregister des Amtsgerichtes Kiel, Register Nummer HRB 5612 KI, unter dem Namen HSH Immobilien Management GmbH – vormals HSH N Facility Management GmbH davor FMS Facility Management Service GmbH – (nachfolgend Immobilien Management genannt) eingetragene Gesellschaft ist seit dem 01.10.2005 als Tochtergesellschaft der HSH Facility Management Holding AG – vormals HSH N FMS Holding AG davor HSH N FM + S Holding AG – (nachfolgend Holding) am Markt tätig. Der Name der Gesellschaft wurde aufgrund einer vom Unternehmensbereich Marketing initiierten Entscheidung des Vorstandes der HSH Nordbank AG (Konzernmutter) zur Vereinheitlichung des Markenauftritts am 08.05.2007 durch Eintrag in das Handelsregister Kiel angepasst.

Zwischen der Holding und der Immobilien Management besteht ebenfalls seit dem 01.10.2005 ein Ergebnisabführungs- und Beherrschungsvertrag (nachfolgend EAV genannt). Dieser Vertrag kann erstmalig zum 31.12.2010 beendet werden.

Seit dem 01.01.2007 entspricht das Geschäftsjahr dem Kalenderjahr.

Geschäftsführer sind Bernd Steingraeber und Michael Hanke.

Prokurist der Gesellschaft ist Armin Gebhard.

Geschäftsfelder

Der Hauptanteil des Umsatzes der HSH Immobilien Management GmbH beruht auf Dienstleistungen gegenüber der HSH Nordbank und deren Tochtergesellschaften mit den Geschäftsfeldern technisches Facility Management, infrastrukturelles Facility Management, kaufmännisches Facility Management und der Gebäude- und Arbeitssicherheit.

Im laufenden Geschäftsjahr wurden ca. 91% der Dienstleistungen für den HSH Nordbank Konzern erbracht. Der Anteil des Drittgeschäftes betrug entsprechend rund 9 % und soll weiterhin fokussiert und ausgebaut werden.

Geschäftsverlauf und Rahmenbedingungen

Grundlage für die Leistungserbringung gegenüber der Bank sind nach wie vor Service Level Agreements (SLA).

Wie im Geschäftsjahr 2007 wurden auch in 2008 auf Basis eines Bewirtschaftungsvertrages mit der HSH Nordbank ausgewählte Liegenschaften kaufmännisch und technisch betreut.

Die Liegenschaften in Hamburg, Ferdinandstraße 28 und Rosenstraße 11, wurden zusätzlich in den Bewirtschaftungsvertrag aufgenommen.

Mieterlöse und Aufwendungen zur Bewirtschaftung der Liegenschaften sind der HSH Immobilien Management GmbH direkt zugeordnet. Sie sind durch die Aufnahme der genannten Objekte um 18,33 % gestiegen.

Die Dienstleistung in den Sicherheitszentralen und in der Gebäudesicherheit an den Standorten Hamburg und Kiel der HSH Nordbank wurde gegenüber dem Geschäftsjahr 2007 weiter ausgebaut. Externes Personal wurde in die Gesellschaft übernommen.

Durch den Aufbau und den Betrieb des im Jahr 2007 eingeführten technischen Datennetzes konnten zusätzliche, technische Aufgaben integriert werden.

Die Fachthemen „Umzugsmanagement und Reinigungsdienste“ sind im Zuge der Gründung der seit Juni 2008 existierenden Gesellschaften HSH Care+Clean GmbH, Hamburg und HSH Move+More GmbH, Kiel in diese übergegangen. Die neuen Gesellschaften sind wie die HSH Immobilien Management GmbH Töchter der HSH Facility Management Holding AG. Das Personal ist den Fachthemen entsprechend übergeleitet worden.

Für das Drittgeschäft der Gesellschaft konnte ein zusätzlicher, im Bereich kaufmännisches FM angesiedelter Auftrag der Evangelischen Stiftung Alsterdorf (ESA) geschlossen werden.

Seit dem 01.04.2008 ist die HSH Immobilien Management GmbH nach DIN ISO EN 9001/2001 zertifiziert. Durch das verbesserte Qualitätsmanagement der Gesellschaft wurden bestehende Prozesse optimiert und messbar dargestellt.

Das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit 2008 von T€ 197 liegt unter den Planzahlen. Ursächlich hierfür sind die ab 01.01.2008 zusätzlich in den Bewirtschaftungsvertrag mit der HSH Nordbank integrierten Gebäude in Hamburg, deren Übernahme zum Planungszeitpunkt noch nicht bekannt war, sowie ungeplanter Sonderaufwand für die durch das kaufmännische Facility Management betreute Shopping-Passage.

Umsatzrentabilität: 0,7 % (VJ 3,3 %)
Eigenkapitalquote: 1,04 % (VJ 1,6 %)

Lage der HSH Immobilien Management GmbH

Die Vermögenslage der HSH Immobilien Management GmbH wird im Wesentlichen durch die Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen mit T€ 2.935 (VJ T€ 1.927) bestimmt. Die Liquidität der HSH Immobilien Management GmbH war jederzeit gegeben.

Das Geschäftskonto wies über das Geschäftsjahr 2008 stets Guthaben aus, die zum größten Teil auf die von der HSH Nordbank erhaltenen Zahlungen für die abgenommenen Leistungen (SLA) zurückzuführen sind.

Die HSH Immobilien Management GmbH hat in 2008 die bislang von der HSH Nordbank gemieteten Anlagegüter, mit Ausnahme der DV-Infrastruktur, zu dem jeweiligen Buchwert übernommen.

Seit dem 1. Januar 2007 nutzt die HSH Facility Management Holding Gruppe zudem die Möglichkeit des so genannten Cash-Managements. Die Geschäftskonten der Holdingtöchter werden dabei auf Holdingebene konsolidiert und täglich durch Abführung des Guthabens bzw. Zuführung von Kapital bei einem Minussaldo, auf 0,00 gestellt werden. Für den Ausgleich der Plus- bzw. Minussalden wurde zwischen der Holding und den Gesellschaften die Vereinbarung getroffen, Minussalden mit 50 Basispunkten über dem Zinssatz für den Kontokorrentkredit (Bank/Holding) an die Holding zu vergüten. Im Gegenzug wurden den Gesellschaften Plusbestände mit 50 Basispunkten unter EONIA Zinssatz verzinst.

Nach Risikoanalyse und Erstellung eines individuellen Risikoprofils wurde das für die Altersversorgung der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter bestimmte Kapital sämtlicher Holding Gesellschaften bis zum 11.07.2008 auf Basis von Vermögensverwaltungsverträgen durch die HSH Nordbank AG betreut. Es wurde eine ertragsorientierte Anlagestrategie mit einem Anteil von risikoarmen Investments von 70 % gewählt. Wegen der Turbulenzen an den Kapitalmärkten aufgrund der amerikanischen Immobilienkrise war bis zum Ende des Vorjahres mit ca. – 3 % insgesamt eine leicht negative Entwicklung zu verzeichnen. Da darüber hinaus die noch Ende 2007 für 2008 prognostizierten positiven Wertentwicklungen durch die Verschärfung der Finanzkrise nicht erreichbar schienen, wurde die bereits im letzten Lagebericht bekundete Absicht, den risikoarmen Investmentanteil auf 100 % aufzustocken, rascher als ursprünglich geplant und nahezu vollständig umgesetzt. Die Altersversorgungsrückstellungen wurden zu 90% in einer Investitionsschutzanlage der HSH Nordbank AG angelegt und die restlichen 10% auf Termingeldkonten verwaltet. Zwar stellt die Investitionsschutzanleihe in der derzeitigen wirtschaftlichen Lage nicht die lukrativste Geldanlage für die Pensionsrückstellungen dar. Das war zum Zeitpunkt der Entscheidung nicht erkennbar. Andererseits ist die Anleihe kapitalgarantiert. Durch den Ausstieg aus sämtlichen Aktienwerten konnten weitere Verluste vermieden werden. Bilanziell finden sich diese Anlagen in der Position Wertpapiere des Anlagevermögens bzw. in den Rückstellungen für Pensionen wieder.

Das positive Ergebnis aus der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit i.H.v. T€ 197 führt entsprechend des beschriebenen EAV zu einer Erlösabführung zum Jahresende in die HSH Facility Management Holding AG.

Aufgrund der zwischen der HSH Immobilien Management GmbH und der HSH Facility Management Holding AG bzw. zwischen der Holding und der HSH Nordbank AG bestehenden EAV erwachsen der HSH Immobilien Management GmbH, trotz der bei der Bank zu verzeichnenden substanziellen Belastung aus der Finanzmarktkrise keine Risiken, über die zu berichten wäre.

Nachtragsbericht

Aufgrund einer Entscheidung des Vorstandes der HSH Nordbank AG vom 13.01.2009, für das abgelaufene Geschäftsjahr im Konzern keine Bonuszahlungen zu gewähren, wurden die entsprechenden Rückstellungen aufgelöst.

Prognosebericht

Vor dem Hintergrund der zur Zeit diskutierten strategischen Neuausrichtung der HSH Nordbank AG wird es im kommenden Geschäftsjahr in verschiedenen Bereichen der HSH Nordbank-Gruppe zu einem Abbau von Portfolien und der Ausgliederung nichtstrategischer Geschäftsaktivitäten kommen.

Der Abbau von Portfolien und die Ausgliederung nichtstrategischer Geschäftsaktivitäten kann Auswirkungen auf das operative Ergebnis der Gesellschaft haben, so dass diesbezüglich wesentliche Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage in 2009 zu erwarten sind. Die Entwicklung der Liquiditätslage der Gesellschaft ist ebenfalls wesentlich von der weiteren Finanzierung durch die HSH Nordbank AG beeinflusst.

Die Entscheidung über die strategische Neuausrichtung der HSH Nordbank AG soll im Frühjahr 2009 getroffen werden.

Die weitere Entwicklung der Geschäftsfelder der HSH Immobilien Management GmbH wird auch zukünftig durch die Dienstleistungen für die HSH Nordbank geprägt sein.

Darüber hinaus wird der weitere Ausbau des Drittkundengeschäftes angestrebt.

Dabei werden insbesondere die Geschäftsfelder Gebäude- und Arbeitssicherheit, technisches und kaufmännisches Facility Management in Zusammenarbeit mit dem Vertrieb und den gewonnenen Kooperationspartnern am Drittmarkt platziert und weiter etabliert.

Dort wo Dienstleistungen nicht mit eigenem Personal erbracht werden können, werden Kooperationsübereinkommen mit bereits am Markt bekannten Unternehmen geschlossen, um den Kunden gegenüber weiterhin ein kompetenter und noch leistungsfähigerer Partner zu sein.

Weiter versprechen die erfolgte Zertifizierung nach DIN ISO EN 9001/2001 und der Aufbau eines CAFM – Systems (Computer Aided Facility Management) eine positive Wirkung im Wettbewerb.

Für die Geschäftsjahre 2009 und 2010 wird von moderat steigenden Umsätzen im Drittgeschäft ausgegangen. Aufgrund der Finanzmarktkrise wurden bei der HSH Nordbank AG, dem Hauptkunden der HSH Immobilien Management GmbH, umfangreiche Kostensenkungsmaßnahmen beschlossen. Hinsichtlich des Auftragsvolumens mit dem HSH Nordbank Konzern zeichnet sich daher eine Umsatzreduzierung ab 2010 ab, da davon ausgegangen werden muss, dass die Bank Gebäude verkauft und sich damit das Betreuungsvolumen der Gesellschaft reduziert.

Auf die eventuell notwendigen Veränderungen bei ihrem Hauptkunden kann die HSH Immobilien Management GmbH flexibel reagieren.

Ab 2011 sind dann allerdings Kostensprünge (eingepreiste Vorlaufkosten) durch einen sich ab 2012 niederschlagenden Auftrag größeren Volumens zu erwarten (Elbphilharmonie).

Der Anteil des Drittkundengeschäftes soll mittelfristig auf einen Umsatzanteil von 30 % ausgebaut werden.

Risikobericht

Unter Risiko versteht das Unternehmen ungünstige, zukünftige Entwicklungen, die sich nachteilig auf die Vermögens -, Ertrags - oder Liquiditätslage des Unternehmens auswirken können.

Es werden Ausfall -, Liquiditäts-, operationelle und strategische Risiken unterschieden.

Ausfallrisiko

Der Verkauf von Dienstleistungen an die HSH Nordbank, deren Tochtergesellschaften und an Drittkunden, ist das Kerngeschäft der HSH Immobilien Management GmbH. Im Geschäftsjahr 2008 wurden ca. 90 % der Umsätze mit dem HSH Nordbank – Konzern erzielt. Für diesen Umsatzanteil ist das Ausfallrisiko aufgrund der in der HSH Nordbank AG getroffenen Sicherungsmaßnahmen weiterhin zu vernachlässigen.

Der Drittkundenumsatz wurde mit Dienstleistungen für die Evangelische Stiftung Alsterdorf, die Investitionsbank in Schleswig – Holstein, die LBS in Kiel, das Haus der Wirtschaft in Hamburg und die Zahnärztekammer Schleswig Holstein erzielt.

Sämtliche Kunden verfügen über eine einwandfreie Bonität.

Bisher hat die HSH Immobilien Management GmbH keine Ausfälle zu verzeichnen.

Liquiditätsrisiko

Die Hauptauftraggeberin der HSH Immobilien Management GmbH ist gleichzeitig mittelbar die Alleingeschafterin der Holding. Zwischen Bank und Holding bzw. zwischen Holding und allen ihren Töchtern bestehen EAV. Vor diesem Hintergrund ist eine Liquidität der HSH Immobilien Management GmbH jederzeit gegeben.

Ab dem 01.01.2007 konnte durch die Einführung eines Cash-Management-Systems (s.o.) für alle unter dem Dach der HSH Facility Management Holding AG zusammengeführten Unternehmen die Liquiditätssteuerung deutlich verbessert und das Liquiditätsrisiko reduziert werden.

Operative Risiken

Die HSH Immobilien Management GmbH definiert das operative Risiko als die Gefahr von direkten und indirekten Schäden, die in Folge der Unangemessenheit oder des Versagens der internen Infrastruktur, interner Verfahren, von Mitarbeitern oder in Folge externer Einflüsse eintreten. Rechts – und Reputationsrisiken sind einbezogen.

Im Rahmen des Managements operationaler Risiken ist die HSH Immobilien Management GmbH in die Prozesse der HSH Nordbank integriert.

Da operationelle Risiken sämtliche Produkte, Prozesse und Organisationseinheiten betreffen können, ist ein funktionsfähiges System zur Erkennung von Risiken von besonderer Bedeutung, um das Know – how des Personals für die Identifikation der Risiken nutzen zu können. Zur Stärkung dieses Systems kommen als Instrumente Broschüren, Fachartikel in der Konzern Mitarbeiterzeitschrift und Managementgespräche zum Einsatz.

Im Mai 2008 fand für die HSH Immobilien Management GmbH das Zertifizierungsaudit nach DIN EN ISO 9001/2001 durch ZDH-Zert (Zentralverband des deutschen Handwerks) statt. Es konnte erfolgreich abgeschlossen werden.

Strategische Risiken

Das strategische Risiko ist die Gefahr eines finanziellen Schadens durch unzutreffende oder auf falschen Annahmen beruhenden, langfristigen Entscheidungen, die sich insbesondere auf die Entwicklung einzelner Geschäftsfelder beziehen.

Um diese Risiken zu begrenzen, wird die strategische und organisatorische Ausrichtung der HSH Immobilien Management GmbH im Zuge des jährlichen Gesamtunternehmensplanungsprozesses überprüft.

Darüber hinaus berichtet der Vorstand der HSH Facility Management Holding AG, des Mutterunternehmens der HSH Immobilien Management GmbH, regelmäßig gegenüber seinem Aufsichtsrat im Rahmen von Track Record und Dealpipeline über Geschäftsentwicklung und Risiken eigener Konzerntöchter.

Kiel, 6. März 2009

Bernd Steingraeber

Michael Hanke

Bilanz zum 31. Dezember 2008

Aktiva

	31.12.2008		31.12.2007	
	EUR	EUR	EUR	EUR
A. Anlagevermögen				
I. Immaterielle Vermögensgegenstände				
Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten		168.386,00		0,00
II. Sachanlagen				
1. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	422.523,00		0,00	
2. geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	173.698,29	596.221,29	0,00	0,00
III. Finanzanlagen				
Wertpapiere des Anlagevermögens		710.000,00		0,00
		1.474.607,29		0,00
B. Umlaufvermögen				
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	248.429,08		267.046,35	
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	2.935.304,75	3.183.733,83	1.927.227,69	2.194.274,04
--davon gegen Gesellschafterin EUR 2.775.778,76 (i. Vj. EUR 1.199.307,41)--				
II. Wertpapiere				
sonstige Wertpapiere		31.012,44		608.894,20
III. Guthaben bei Kreditinstituten		114.310,44		263.581,56
--davon gegen verbundene Unternehmen EUR 114.310,44 (i. Vj. EUR 263.581,56)--				
--davon gegen Gesellschafterin EUR 34.402,06 (i. Vj. EUR 238.437,56)--				
		3.329.056,71		3.066.749,80
C. Rechnungsabgrenzungsposten		3.640,24		11.122,00
		4.807.304,24		3.077.871,80

Passiva

	31.12.2008	31.12.2007
	EUR	EUR
A. Eigenkapital		
I. Gezeichnetes Kapital	50.000,00	50.000,00
II. Jahresüberschuss	0,00	0,00
	50.000,00	50.000,00
B. Rückstellungen		
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	783.397,00	746.479,00
2. Sonstige Rückstellungen	1.551.632,96	1.922.417,10

	2.335.029,96	2.668.896,10
C. Verbindlichkeiten		
1. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	538.525,29	270.954,11
--davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr EUR 538.525,29 (i. Vj. EUR 270.954,11)--		
2. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	1.794.041,28	25.234,30
--davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr EUR 1.794.041,28 (i. Vj. EUR 25.234,30)--		
--davon gegen Gesellschafterin EUR 17.600,00 (i. Vj. EUR 0,00)--		
3. Sonstige Verbindlichkeiten	89.707,71	62.787,29
--davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr EUR 89.707,71 (i. Vj. EUR 62.787,29)--		
--davon aus Steuern EUR 60.104,57 (i. Vj. EUR 58.080,11)--		
	2.422.274,28	358.975,70
	4.807.304,24	3.077.871,80

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01. Januar bis 31. Dezember 2008

	2008		2007	
	EUR	EUR	EUR	EUR
1. Umsatzerlöse		14.894.985,19		13.918.984,74
2. Sonstige betriebliche Erträge		169.287,99		141.876,76
3. Materialaufwand Aufwendungen für bezogene Leistungen		4.954.367,17		5.360.890,68
4. Personalaufwand				
a) Löhne und Gehälter	3.938.975,35		4.844.855,81	
b) Soziale Abgaben	850.184,27	4.789.159,62	799.127,32	5.643.983,13
--davon für Altersversorgung EUR 127.019,76 (i. Vj. EUR 38.112,21)--				
5. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		32.647,49		0,00
6. Sonstige betriebliche Aufwendungen		5.197.663,71		2.619.535,21
7. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		106.508,30		71.316,36
--davon aus verbundenen Unternehmen EUR 106.508,30 (i. Vj. EUR 71.316,36)--				
8. Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens		0,00		17.154,60
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		0,00		74,97
--davon an verbundene Unternehmen EUR 0,00 (i. Vj. EUR 74,94)--				
10. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		196.943,49		490.539,27
11. Sonstige Steuern		92.640,56		29.073,60
12. Aufgrund eines Gewinnabführungsvertrags abgeführter Gewinn		104.302,93		461.465,67
13. Jahresüberschuss		0,00		0,00

Anhang für das Geschäftsjahr 2008 der HSH Immobilien Management GmbH

1. Allgemeine Angaben

Die Gesellschaft ist eine mittelgroße GmbH im Sinne der handelsrechtlichen Vorschriften.

Der Jahresabschluss der Gesellschaft ist von der Geschäftsführung nach den Rechnungslegungsvorschriften für große Kapitalgesellschaften - unter Beachtung des Gesetzes betreffend die Gesellschaften mit beschränkter Haftung - aufgestellt worden.

Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren angewendet.

Zwischen der Gesellschaft und der bisherigen alleinigen Gesellschafterin, der HSH Nordbank AG, bestand bis zum Geschäftsjahr 2004/2005 ein Beherrschungs- und Ergebnisabführungsvertrag. Die HSH Nordbank AG hat ihren 100 % Geschäftsanteil an dieser Gesellschaft mit Ablauf zum 30. September 2005 an die HSH Facility Management Holding AG übertragen und den Beherrschungs- und Ergebnisabführungsvertrag zum gleichen Termin gekündigt. Mit Wirkung ab 1. Oktober 2005 ist ein Beherrschungs- und Ergebnisabführungsvertrag mit der HSH Facility Management Holding AG abgeschlossen worden.

2. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Das Anlagevermögen umfasst neben Wertpapieren im Wesentlichen die Betriebs- und Geschäftsausstattung.

Der Wertpapierbestand im Anlagevermögen wurde im Geschäftsjahr 2008 durch Umschichtung des sich im Umlaufvermögen befindlichen Bestandes gebildet. Der Bestand dient im Wesentlichen zur Absicherung der Pensionsansprüche der Mitarbeiter und ist langfristig ausgerichtet. Die Bewertung des Bestandes erfolgte auf Basis der Anschaffungskosten.

Bei den Finanzanlagen wird bei vorübergehender Wertminderung keine Abschreibung vorgenommen.

Der Bestand der Sachanlagen wurde im Geschäftsjahr 2008 durch Ankauf aus der Konzernmutter gebildet. Der Übergang des Anlagevermögens von der Konzernmutter auf die Gesellschaft erfolgte nach körperlicher Bestandsaufnahme der Anlagegüter in der Gesellschaft. Sachanlagen werden mit Ihren Anschaffungs- und Herstellungskosten abzüglich planmäßiger linearer Abschreibungen entsprechend der voraussichtlichen wirtschaftlichen Nutzungsdauer angesetzt. Nachträgliche Anschaffungs-/Herstellungskosten werden aktiviert, soweit sie den wirtschaftlichen Nutzen der entsprechenden Vermögenswerte erhöhen.

Bei der Bestimmung der Nutzungsdauer werden die physische Abnutzung, die technische Alterung sowie rechtliche und vertragliche Beschränkungen berücksichtigt.

Anschaffungskosten von geringwertigen Wirtschaftsgütern werden im Rahmen der gesetzlichen Regelungen abgebildet. Reparaturen, Wartungen und andere Instandhaltungen werden als Aufwand der jeweiligen Periode gebucht.

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände werden bezüglich der Forderung für übernommene Vorruhestandsverpflichtungen mit dem Teilwert (Zinssatz 6%) und im Übrigen mit ihren Nominalwerten angesetzt, wobei erkennbare Einzelrisiken durch Wertberichtigungen berücksichtigt werden.

Die sonstigen Wertpapiere sind mit ihren Anschaffungskosten bzw. niedrigeren beizulegenden Wert bewertet. Diese sind in diesem Jahr in der Bilanz zu den Guthaben bei Kreditinstituten umgegliedert worden. Ebenso die Vorjahreszahlen.

Die Guthaben bei Kreditinstituten sind zum Nominalwert angesetzt.

Die Rückstellungen berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verpflichtungen. Sie sind insgesamt nach den Grundsätzen vernünftiger kaufmännischer Beurteilung bewertet worden.

Die Pensionsrückstellungen sind entsprechend § 6a EStG zum Teilwert (Zinssatz 6%) nach versicherungsmathematischen Grundsätzen bewertet worden.

Die Rückstellungen für Vorruhestandsverpflichtungen wurden mit dem Teilwert (Zinssatz 6%) bilanziert.

Die Rückstellungen für Pensionsverpflichtungen und Vorruhestandsverpflichtungen sind zum 31. Dezember 2008 unter Verwendung der „Richttafeln 2005 G“ von K. Heubeck nach dem Teilwertverfahren ermittelt worden.

Die sonstigen Rückstellungen berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewisse Verpflichtungen. Sie sind insgesamt nach den Grundsätzen vernünftiger kaufmännischer Beurteilung bewertet worden. Unter diesem Posten ausgewiesene Rückstellungen für Vorruhestands-, Jubiläums- und Altersteilzeitverpflichtungen wurden nach versicherungsmathematischen Grundsätzen unter Verwendung der „Richttafeln 2005 G“ von K. Heubeck bewertet. Dabei wurden die Vorruhestands- und Jubiläumverpflichtungen mit dem Teilwert (Zinssatz 6 % bzw. 5,5 %) und die Altersteilzeitverpflichtungen mit dem Barwert (Zinssatz 5,5 %) bilanziert.

Die Verbindlichkeiten sind mit ihren Nominalwerten angesetzt.

3. Erläuterungen zur Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung

Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen setzten sich wie folgt zusammen:

Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen beinhalten Forderungen aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von EUR 306.228,72 (Vorjahr: EUR 29.694,02) sowie Forderungen gegenüber der Gesellschafterin in Höhe von EUR 2.775.778,76 (Vorjahr: EUR 1.199.307,41).

Bei den Finanzanlagen wurde trotz der vorübergehender Wertminderung von TEUR 13

keine Abschreibung vorgenommen, da die Bonität des Emittenten sicher gestellt ist.

Die sonstigen Rückstellungen beinhalten im Wesentlichen Personalaufwendungen 2008 in Höhe von EUR 1.267.832,96

(Vorjahr EUR 1.892.275,00) sowie Beträge für ausstehende Rechnungen in Höhe von EUR 283.800,00 (Vorjahr EUR 30.142,10).

Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen beinhalten Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von EUR 1.889.625,94 (Vorjahr: EUR 25.234,30).

In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind periodenfremde Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen in Höhe von € 167.824,69 (Vorjahr € 81.167,39) enthalten.

4. Sonstige Angaben

a. Geschäftsführer im Geschäftsjahr 2008 waren: Herr Michael Hanke, Hamburg, und Herr Bernd Steingraeber, Marschacht/Oldershausen.

b. Von der Befreiungsregel des § 286 Abs. 4 HGB wird Gebrauch gemacht.

c. Es besteht eine Haftung für Pensionsverpflichtungen gegenüber ehemaligen Mitarbeitern der Hamburgischen Landesbank, die aufgrund eines Schuldbeitritts bei der HSH Nordbank AG bilanziert sind. Pensionsrückstellungen für Altersversorgungsansprüche von Mitarbeitern die von der Landesbank unbefristet beurlaubt worden sind, werden bei der HSH Nordbank AG gebildet. Die HSH Immobilien Management GmbH erstattet der HSH Nordbank AG die gemäß § 6a EStG incl. Zins ermittelte fiktive Prämie.

d. Im Geschäftsjahr 2008 wurde ein Gewinn in Höhe von EUR 104.302,93 erwirtschaftet. Aufgrund des zwischen der HSH Immobilien Management GmbH und der alleinigen Gesellschafterin, HSH Facility Management Holding AG, geschlossenen Beherrschungs- und Ergebnisabführungsvertrages ergibt sich ein Aufwand in Höhe von EUR 104.302,93.

e. Die in der Zeit vom 1. Januar 2008 bis zum 31. Dezember 2008 durchschnittlich beschäftigten Mitarbeiter in der Gesellschaft teilen sich wie folgt auf:

	01.01.2008 – 31.12.2008	2007
Kaufmännisches Facility Management	10	46
Flächen und Projektmanagement	19	21
Technisches Facility Management	39	41
Gebäude- und Sicherheitsmanagement	42	
Gesamt	110	108

f. Die Gesellschaft hat sonstige finanzielle Verpflichtungen in Höhe von EUR 480.000,00 (Vorjahr: EUR 658.608,48) gegenüber verbundenen Unternehmen.

g. Die Gesellschaft ist ein Tochterunternehmen der HSH Nordbank AG. Auf eine Einbeziehung in den Konzernabschluss wurde gemäß § 296 Abs. 2 HGB verzichtet. Der Konzernabschluss der HSH Nordbank AG, Hamburg und Kiel, wird entsprechend den gesetzlichen Vorschriften im Bundesanzeiger veröffentlicht und beim Handelsregister der Amtsgerichte Hamburg und Kiel offen gelegt.

Kiel, 6. März 2009

Bernd Steingraeber

Michael Hanke

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

Wir haben den Jahresabschluss --bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang-- unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der HSH Immobilien Management GmbH, Kiel, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2008 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften liegen in der Verantwortung der Geschäftsführung 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 Geschäftsführung 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 auf Grund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der HSH Immobilien Management GmbH, Kiel. Der Lagebericht steht in Einklang mit dem Jahresabschluss, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Hamburg, 6. März 2009

**KPMG AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
(vormals
KPMG Deutsche Treuhand-Gesellschaft
Aktiengesellschaft
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft)**

Madsen, Wirtschaftsprüfer

Messerschmidt, Wirtschaftsprüfer