



Geschäftsbericht 2017

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2017

Der Geschäftsbetrieb der BEHALA umfasst den Hafenbetrieb, die Lagerei und den Umschlag von Gütern und Waren, den Betrieb von Hafenanlagen sowie die Vermietung und Verpachtung von Immobilien. Die Gesellschaft befindet sich zu 100 % im Besitz des Landes Berlin.

Die Gesellschaft hält in ihrem Eigentum Immobilien mit Hafenanlagen und Gebäuden sowie Lager- und Umschlagtechnik an den Standorten Westhafen, Hafen Neukölln, Südhafen Spandau, Nonnendammallee und Viktoriaspeicher.

Gesamtwirtschaftliche und branchenspezifische Rahmenbedingungen

Die gesamtwirtschaftlichen und branchenspezifischen Rahmenbedingungen werden für das Geschäftsjahr 2017 aus Sicht der Geschäftsführung als gut bezeichnet. Sowohl im Immobilien- wie auch im Logistikbereich herrschte eine solide Marktsituation mit entsprechend guter Nachfrage nach den angebotenen Dienstleistungen. Für das Jahr 2018 wird aus Sicht der Geschäftsführung mit einer anhaltend guten Marktsituation gerechnet.

Geschäftsentwicklung der Gesellschaft

Der Jahresüberschuss in Höhe von TEUR 4.355 liegt um TEUR 2.332 unter dem des Vorjahres (TEUR 6.687). Der Rückgang des Jahresüberschusses im Vergleich zum Vorjahr ist begründet durch die deutlich geringere Gewinnabführung der B Plus TEUR 1.292 (i. Vj. TEUR 4.202). Die Umsätze stiegen von EUR 20,6 Mio. auf EUR 20,9 Mio. Damit konnte der Umsatz nach acht Jahren in Folge wiederum gesteigert werden. In den Bereichen Vermietung und Logistik konnten leichte Umsatzsteigerungen erwirtschaftet werden. Dem gegenüber standen Umsatzrückgänge aus sonstigen Dienstleistungen.

Das Ergebnis vor Steuern liegt mit TEUR 6.332 deutlich über dem Plan (TEUR 1.480). Die wesentlichen Gründe für diese Abweichung sind die geplanten großen Sanierungsaufwendungen für 2017 i. H. v. TEUR 3.018. Diese wurden nur zum Teil umgesetzt. Dabei wurde die Sanierung des Wirtschaftsgebäudes mit TEUR 484 (geplanter Sanierungsaufwand TEUR 1.575) in die Anlagen im Bau eingestellt. Die weiteren Sanierungsaufwendungen i. H. v. TEUR 834 werden voraussichtlich erst in 2018 umgesetzt. Ebenso übersteigt der Gesamtumsatz von TEUR 20.923 den für das Geschäftsjahr 2017 geplanten Wert (TEUR 20.050).

Durch die positive Geschäftsentwicklung der vergangenen Jahre wurden im Geschäftsjahr 2017 erhebliche Steuerrückstellungen gebildet.

Ertragslage

a) Bereich Logistik

Der Logistikutumsatz konnte trotz des erwarteten Rückgangs im Schwerlastbereich mit TEUR 8.987 TEUR (i. Vj. TEUR 8.930) noch leicht gesteigert werden. Außer im Schwerlastbereich wurden in allen Teilbereichen der Logistik Umsatzzuwächse erzielt.

So stieg unter anderem der Umsatz im Containerterminal von TEUR 1.845 auf TEUR 2.147 an. Die Umschlagsmengen verzeichnen mit 144.371 TEU (i. Vj. 129.440 TEU) (Twenty Foot Equivalent Unit) einen neuen Rekord. Damit bleibt der in den vergangenen Jahren in Gang gesetzte Wachstumstrend im Containergeschäft erhalten, er wird durch die Errichtung und Inbetriebnahme des neuen Leercontainer-Depots im Berichtsjahr nachhaltig gestärkt.

b) Bereich Immobilien

Der Umsatz im Bereich Immobilien erhöhte sich im Vergleich zum Vorjahr von TEUR 11.161 auf TEUR 11.608. Darin bildet sich die gute gesamtwirtschaftliche Lage ab. Des Weiteren realisiert sich in dem anhaltenden Vermietungserfolg das Potenzial der in den vergangenen Jahren stetig sanierten Immobilien. Bei Neuvermietung freiwerdender Flächen wurde standortübergreifend die Miethöhe an die Marktlage angeglichen. Bei Bestandsmietverhältnissen wurden nach Maßgabe der mietvertraglichen Regelungen die Mieten angepasst.

Der wichtigste Neuumsatz folgt aus der Vermietung einer Fläche im Südhafen Spandau für die Realisierung eines Hallenneubaus durch den Mieter.

Im Hafen Neukölln und im Viktoriaspeicher ist derzeit die Vollvermietung erreicht.

Im Westhafen wird durch die Sanierung im Wirtschaftsgebäude und im Verwaltungsgebäude sowie durch die Befestigung am Becken III weiteres Vermietungspotenzial geschaffen.

c) Finanzergebnis

Im Berichtsjahr wurden keine Wertberichtigungen vorgenommen. Maßgeblich für die Höhe der Zinsaufwendungen (TEUR 313) und -erträge (TEUR 118) sind die Ab- und Aufzinsung von Rückstellungen und sonstigen Forderungen. Hier sind die städtebaulichen Maßnahmen für verkaufte Grundstücke im ehemaligen Osthafen als wesentlich zu nennen.

Das Finanzergebnis fällt in 2017 insgesamt geringer aus als im Vorjahr, da in 2016 in den Beteiligungserträgen der Erlös aus der Veräußerung eines Grundstücks enthalten war. Dennoch stellt das Beteiligungsergebnis der B Plus Planungs-Aktiengesellschaft auch ohne diesen Sondereffekt mit T€ 1.292 das bislang beste Ergebnis dar.

Vermögens- und Finanzlage

Die Bilanzsumme der BEHALA beträgt im Jahr 2017 EUR 108 Mio. Damit bewegt sie sich auf dem Niveau des Vorjahres (EUR 108 Mio.).

Die immateriellen Vermögensgegenstände veränderten sich im Vergleich zum Vorjahr nur geringfügig. Das Sachanlagevermögen erhöhte sich aufgrund vorgenommener Investitionen und unter Berücksichtigung der Abschreibungen von EUR 69,9 Mio. auf EUR 70,4 Mio.

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen haben sich im Vergleich zum Vorjahr (EUR 1,4 Mio.) geringfügig um EUR 0,1 Mio. vermindert.

Die zum Bilanzstichtag vorgehaltenen liquiden Mittel betragen EUR 21,7 Mio. (i. Vj. EUR 18,7 Mio.).

Neben einem unveränderten Stammkapital in Höhe von EUR 21 Mio. ist das Eigenkapital aufgrund des Jahresüberschusses in Höhe von EUR 4,4 Mio. auf EUR 47,4 Mio. gestiegen. Die wirtschaftliche Eigenkapitalquote beträgt 64,0 % (Eigenkapital zuzüglich 70 % des Sonderpostens mit Rücklagenanteil zur Bilanzsumme einschließlich Sonderposten aus Zuschüssen zum Anlagevermögen).

Die Erhöhung der Rückstellungen von EUR 11,2 Mio. auf EUR 12,3 Mio. ist auf die Zuführung der Steuerrückstellungen auf über EUR 4,1 Mio. zurückzuführen.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten betragen unter Berücksichtigung regulärer Tilgungen bzw. Sondertilgungen zum Stichtag EUR 4,1 Mio. Im Geschäftsjahr wurde kein Darlehen bei der Tochtergesellschaft, der B Plus Planungs-Aktiengesellschaft, aufgenommen, da die BEHALA über ausreichende liquide Mittel verfügte.

Investitionsmaßnahmen

Im Berichtsjahr wurden Investitionen in Höhe von rd. EUR 5,46 Mio. getätigt. I. W. erhöhte sich die Bilanzposition „Anlagen im Bau“ wegen bereits begonnener Baumaßnahmen, die im kommenden Jahr fertig gestellt werden.

Beurteilung des Geschäftsverlaufs und der Lage des Unternehmens

Der Geschäftsverlauf und die Lage des Unternehmens 2017 sind unverändert als zufriedenstellend zu beurteilen.

Chancen der zukünftigen Entwicklung

Im Hinblick auf die im Berichtsjahr getätigten Investitionen zum Neubau des Leercontainer-Depots, zur voraussichtlich im Mai 2018 fertiggestellten Flächenbefestigung am ehemaligen Becken III und zu den neuen Lagereinfriedungen sind weiter steigende Umsätze zu erwarten. Dabei stehen insbesondere die kontinuierlich wachsenden Mengen im Containerumschlag sowie der Massengutumschlag von Erdaushub und Baumaterial im Fokus. Ab dem zweiten Quartal 2018 werden auch die Sanierungsarbeiten am Wirtschaftsgebäude und am Verwaltungsgebäude im Westhafen abgeschlossen sein, so dass die dort freien und instandgesetzten Flächen zügig dem Vermietungsmarkt zugeführt werden.

Für den Neubau der in der Vergangenheit bereits geplanten Halle A im Südhafen Spandau wird erneut eine Baugenehmigung beantragt.

Risiken der künftigen Entwicklung

Ein besonderes Augenmerk legt die BEHALA auf die Kontrolle bestehender Risiken. Es findet eine kontinuierliche Überwachung der Risikolage des Unternehmens statt. Bei Auftreten etwaiger Implikationen sondiert die Geschäftsführung den Sachverhalt und setzt die jeweils erforderlichen Maßnahmen zur Risikobegrenzung beziehungsweise Risikovermeidung um.

Das Risikokataster wird periodisch überprüft, aktualisiert und ggf. um weitere Positionen ergänzt. Die Ergebnisse werden im Risikobericht zusammengefasst und quartalsweise dem Aufsichtsrat vorgelegt.

Zur Vermeidung von Risiken, insbesondere im Hinblick auf die Erhaltung der Bausubstanz bzw. die Verkehrssicherungspflicht, werden bei auftretendem Sanierungsbedarf erforderliche Maßnahmen eingeleitet und fortlaufend abgetragen.

Zur Vermeidung von Forderungsausfällen werden wöchentlich die offenen Posten kontrolliert und die Begleichung individuell und nachhaltig angefordert. Wesentliche Ausfallrisiken werden derzeit nicht gesehen.

Risiken der Finanzierung werden aufgrund regelmäßig aktualisierter Liquiditätsplanungen überwacht. Finanzwirtschaftliche Risiken sind aufgrund der geordneten wirtschaftlichen Verhältnisse, der hohen Eigenkapitalquote und der vorhandenen liquiden Mittel nicht ersichtlich.

Bestandsgefährdende Risiken bestehen nicht.

Der Aufsichtsrat wurde durch die Geschäftsführung über wichtige Vorgänge und Maßnahmen innerhalb der Geschäftstätigkeit der BEHALA laufend und umfassend informiert.

Ausblick/Prognose

Mit Beschluss vom 6. Dezember 2017 stimmte der Aufsichtsrat der BEHALA dem Wirtschaftsplan für das Geschäftsjahr 2018 zu.

Die Geschäftsführung plant für das laufende Geschäftsjahr ein positives Jahresergebnis von rd. EUR 1.085 Mio. vor Ertragsteuern. Der Umsatz bleibt stabil. Demgegenüber erhöhen sich im Jahr 2018 die Instandhaltungsaufwendungen im Zuge einiger Großprojekte. Als wesentlich sind hier die Fertigstellung der Sanierung des Verwaltungsgebäudes in Höhe von EUR 0,8 Mio. sowie die Sanierung der Rampen am Zollspeicher und am Getreidespeicher mit insgesamt EUR 1,0 Mio. zu nennen. Die ursprünglich als Aufwand geplante Sanierung des Wirtschaftsgebäudes in Höhe von EUR 1,7 Mio. wird inzwischen als Investition („Anlage im Bau“) geführt.

Zur nachhaltigen Sicherung der positiven Deckungsbeiträge im Bereich Logistik wird eine Verstärkung und Ausweitung des bereits etablierten Umschlags von Massengütern und Containern angestrebt. Ebenso werden die Leistungen der BEHALA im Bereich Immobilien auf die Steigerung des Umsatzes unter Beibehaltung der anteiligen Deckungsbeiträge gerichtet sein.

Das übergeordnete Ziel besteht darin, die Kostenstruktur und die Ertragslage weiterhin nachhaltig zu verbessern.

Sonstiges

Diesem Lagebericht ist als Anlage die Entsprechenserklärung zum Berliner Corporate Governance Kodex beigelegt.

Berlin, den 9. März 2018

Peter Stäblein,
Geschäftsführer der BEHALA - Berliner Hafen- und Lagerhausgesellschaft mbH

Bilanz in Mio. €	2017	2016	2015
Bilanzsumme	108,02	107,64	102,62
Anlagevermögen	82,89	82,46	86,14
- Sachanlagen	70,37	69,95	73,61
- Finanzanlagen	12,25	12,25	12,25
Umlaufvermögen	25,04	25,06	16,34
Eigenkapital	47,41	44,52	37,83
- Rücklagen	0,79	0,79	0,79
Sonderposten mit Rücklage-Anteil	7,62	8,03	8,43
Fremdkapital	19,05	18,44	18,10
- Rückstellungen	12,29	11,24	9,97
- Verbindlichkeiten	6,76	7,20	8,13
Sonderposten Anlagevermögen	16,39	18,06	19,76

GuV in Mio. €	2017	2016	2015
Gesamterträge	26,11	28,67	30,81
- Umsatz	20,92	20,65	18,37
- Zuführungen	0,00	0,00	0,00
- Übrige Erträge	5,19	8,02	12,44
Gesamtaufwendungen	21,76	21,98	23,49
- Personal	5,37	5,22	6,02
- Abschreibungen (inkl. AfA auf Finanzanlagen)	4,99	4,96	4,97
- Zinsaufwand	0,31	0,54	0,43
- Übrige Aufwendungen	11,09	11,26	12,07
EBITDA	11,91	15,07	16,03
EBT	6,73	9,59	10,73
Jahresergebnis	4,35	6,69	7,32
Gewinnabführung	1,47	0,00	0,00
Anteil aus öffentlichen Haushalten	1,70	1,72	1,73

Beschäftigte	2017	2016	2015
Beschäftigte	91	91	95
- Auszubildende	5	5	9

Allgemeine Daten	2017	2016	2015
Pro-Kopf-Umsatz in T€	230	227	193
Eigenkapitalquote in %	43,89	41,36	36,86
Eigenkapitalrentabilität in %	14,20	21,54	28,36
Umsatzrentabilität in %	32,17	46,44	58,41
Zinslastquote in %	1,48	2,62	2,34
Personalkostenquote in %	25,67	25,28	32,77
Investitionen in Mio. €	5,47	1,29	5,09
Forderungsausfall in T€	1	1	340

Spezifische Daten	2017	2016	2015
Freilagerflächen vermietet in m ²	224.221	211.415	196.035
Freilagerflächen eigenbewirtschaftet in m ²	21.908	21.908	21.908
Freilagerflächen Reserve in m ²	47.167	59.973	75.353
Gedeckter Lagerraum in m ²	119.027	119.027	119.027
Gütereingang (einschl. Kundenbewegungen) in t			
- Schifffahrt	425.170	447.640	376.787
- Eisenbahn	841.023	884.005	867.320
- Lkw	906.203	704.243	713.904
Güterausgang (einschl. Kundenbewegungen) in t			
- Schifffahrt	286.295	242.985	165.496
- Eisenbahn	524.708	457.588	370.007
- Lkw	1.653.559	1.497.346	1.522.867

Entsprechenserklärung
des Aufsichtsrats und der Geschäftsführung
der BEHALA – Berliner Hafen- und Lagerhausgesellschaft mbH
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 letzte Prüfung war im Dezember 2014, 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 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 über den 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 der Aufsichtsratssitzungen kann gelegentlich der Zeitraum von 45 Tagen geringfügig überschritten werden.

Nr. 3 Der Zwischenbericht enthält keine Liste von Beteiligungsunternehmen mit den unter VI. 3 aufgeführten Angaben.

Berlin, 3.1.2018


Heidrun Rhode-Mühlenhoff
Vorsitzende des Aufsichtsrats der BEHALA -
Berliner Hafen- und Lagerhausgesellschaft mbH

Berlin, 11.01.2018


Peter Stäblein
Geschäftsführer der BEHALA -
Berliner Hafen- und Lagerhausgesellschaft mbH