

Jahresabschluss 2023

Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Anhang,
Lagebericht, Bestätigungsvermerk





Bilanz

Landgesellschaft Schleswig-Holstein mbH, Kiel
 Jahresabschluss für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2023 bis zum 31. Dezember 2023

AKTIVA

	31.12.2023		31.12.2022	
	EUR	EUR	EUR	EUR
A. Anlagevermögen				
I. Immaterielle Vermögensgegenstände				
Entgeltlich erworbene Lizenzen	178.815,00	178.815,00	81.342,00	81.342,00
II. Sachanlagen				
Betriebs- und Geschäftsausstattung	124.181,00	124.181,00	147.695,00	147.695,00
III. Finanzanlagen				
Sonstige Ausleihungen	32.433,42	32.433,42	15.583,35	15.583,35
		335.429,42		244.620,35
B. Umlaufvermögen				
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte				
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte	118.359.838,48		107.894.814,57	
2. Unfertige Erschließungs- und Standortentwicklungsmaßnahmen	13.114.438,88		16.826.802,33	
3. Bauvorbereitungskosten	314.418,60		144.327,83	
4. Geleistete Anzahlungen	187.445,91		45,70	
		131.976.141,87		124.865.990,43
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr: 37 TEUR (186 TEUR)				
a) aus veräußertem Vorratsland, abgerechneten Verfahren und sonstigen Eigengeschäften	7.567.375,22		6.172.595,24	
b) aus Treuhandgeschäften	10.349.520,70		10.045.869,51	
c) aus Auftragsgeschäften	527.720,80		8.758,99	
	18.444.616,72		16.227.223,74	
2. Sonstige Vermögensgegenstände	1.787.420,26		211.308,90	
		20.232.036,98		16.438.532,64
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		738.267,26		2.197.134,37
		152.946.446,11		143.501.657,44
C. Rechnungsabgrenzungsposten		0,00		0,00
Bilanzsumme		153.281.875,53		143.746.277,79

Treuhandvermögen: 22.691.912,94 EUR (22.294.138,85 EUR)

PASSIVA

	31.12.2023		31.12.2022	
	EUR	EUR	EUR	EUR
A. Eigenkapital				
I. Gezeichnetes Kapital				
Gezeichnetes Kapital	27.500.000,00		27.500.000,00	
Nennbetrag der erworbenen eigenen Anteile	-12.695.400,00	14.804.600,00	-12.695.400,00	14.804.600,00
II. Gewinnrücklagen				
Andere Gewinnrücklagen	69.831.974,31	69.831.974,31	64.054.591,20	64.054.591,20
III. Jahresüberschuss		5.226.546,61		11.554.766,22
		89.863.120,92		90.413.957,42
B. Rückstellungen				
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	324.214,00		354.256,00	
2. Steuerrückstellungen	118.330,30		118.330,30	
3. Sonstige Rückstellungen	458.276,32		490.364,40	
		900.820,62		962.950,70
C. Verbindlichkeiten				
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr: 16.619 TEUR (15.393 TEUR)	40.543.193,22		31.619.053,08	
2. Erhaltene Anzahlungen davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr: 15.030 TEUR (10.397 TEUR)	12.834.153,72		15.030.131,09	
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr: 3.143 TEUR (6.554 TEUR)	7.198.946,80		3.372.735,65	
4. Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern: 187 TEUR (205 TEUR) davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 38 TEUR (34 TEUR) davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr: 2.338 TEUR (4.067 TEUR)	1.921.473,25		2.338.475,85	
		62.497.766,99		52.360.395,67
D. Rechnungsabgrenzungsposten		20.167,00		8.974,00
Bilanzsumme		153.281.875,53		143.746.277,79

Treuhandverpflichtungen: 22.691.912,94 EUR (22.294.138,85 EUR)



Gewinn- und Verlustrechnung

	2023		2022	
	EUR	EUR	EUR	EUR
1. Umsatzerlöse		43.090.231,49		37.740.934,96
2. Veränderung des Bestands an unfertigen Erschließungsmaßnahmen sowie an nicht abgerechneten Leistungen		-3.542.272,68		3.856.268,97
3. Sonstige betriebliche Erträge		150.678,72		649.774,80
4. Gesamtleistung		39.698.637,53		42.246.978,73
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen				
a) für Haus- und Grundstücksbewirtschaftung	-169.286,94		-116.761,40	
b) für Verkaufsgrundstücke	-28.156.818,98		-24.289.010,01	
c) für andere Lieferungen und Leistungen	-34.942,51		-28.801,01	
		-28.361.048,43		-24.434.572,42
6. Rohergebnis		11.337.589,10		17.812.406,31
7. Personalaufwand				
a) Löhne und Gehälter	-3.329.756,42		-3.343.951,09	
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung davon für Altersversorgung: 347 TEUR (304 TEUR)	-863.212,39		-956.629,48	
		-4.192.968,81		-4.300.580,57
8. Abschreibungen				
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-175.402,48		-131.881,37	
b) auf Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens, soweit diese die in der Kapitalgesellschaft üblichen Abschreibungen überschreiten	-45,70		-82.261,64	
		-175.448,18		-214.143,01
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen		-1.003.147,85		-1.389.691,03
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	417.512,94		147.159,13	
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-1.083.105,57		-436.752,55	
12. Finanzergebnis		-665.592,63		-289.593,42
13. Ergebnis nach Steuern		5.300.431,63		11.618.398,28
14. Sonstige Steuern		-73.885,02		-63.632,06
15. Jahresüberschuss		5.226.546,61		11.554.766,22



Landgesellschaft Schleswig-Holstein mbH, Kiel
Amtsgericht Kiel HRB 331 KI
Jahresabschluss für das Geschäftsjahr vom
1. Januar 2023 bis zum 31. Dezember 2023

Anhang

Allgemeine Hinweise

Der vorliegende Jahresabschluss wurde nach den Vorschriften des HGB, des GmbHG und des Gesellschaftsvertrags aufgestellt. Satzungsgemäß werden die Vorschriften für große Kapitalgesellschaften angewandt. Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren verwendet.

Im Interesse einer besseren Klarheit und Übersichtlichkeit sind die Vermerke, die wahlweise in der Bilanz und in der Gewinn- und Verlustrechnung oder im Anhang anzubringen sind, insgesamt im Anhang aufgeführt. Die Vorjahreszahlen sind in Klammern gesetzt. Der Jahresabschluss wurde unter Annahme der Unternehmensfortführung (Going Concern) aufgestellt.

Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die entgeltlich erworbenen immateriellen Vermögensgegenstände und die Sachanlagen werden zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten, vermindert um planmäßige nutzungsbedingte Abschreibungen, angesetzt. Die Abschreibungen werden linear unter Zugrundelegung angemessener Nutzungsdauern vorgenommen. Geringwertige Vermögensgegenstände wurden im Jahr des Zugangs in voller Höhe abgeschrieben.

Die sonstigen Ausleihungen sind zu Anschaffungskosten bilanziert.

Die zum Verkauf bestimmten Grundstücke werden in sogenannten Verfahren gruppenweise derart zusammengefasst, dass regional zusammengehörige, weitgehend gleichartige Flurstücke einem Verfahren zugeordnet und in diesem Verfahren mit dem gewogenen Durchschnittswert in Anlehnung an § 240 Abs. 4 HGB angesetzt werden. In Einzelfällen wird der niedrigere beizulegende Wert angesetzt. Die bei der Erschließung von Baugebieten anfallenden Infrastrukturkosten werden gesondert erfasst und mit den Anschaffungs- oder Herstellungskosten bzw. dem niedrigeren beizulegenden Wert bewertet. Fremdkapitalzinsen werden nicht aktiviert.

Bei der Bewertung von Grundstücksabgängen im Tausch gegen andere Grundstücke wird die Methode der Gewinnrealisierung angewandt.

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände sind zum Nominalwert angesetzt. Erkennbare Einzelrisiken sind durch Wertberichtigungen berücksichtigt. Die Guthaben bei Kreditinstituten werden zum Nennwert angesetzt.

Das gezeichnete Kapital ist mit dem Nennbetrag angesetzt. Der Nennbetrag der erworbenen eigenen Anteile ist vom gezeichneten Kapital offen abgesetzt.



Bei den Pensionsverpflichtungen handelt es sich ausschließlich um laufende Rentenverpflichtungen, die mit ihrem Barwert anzusetzen sind. Als Rechnungszins sind nach § 253 Abs. 2 HGB die Pensionsrückstellungen mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der letzten zehn Geschäftsjahre, der sich bei einer angenommenen Restlaufzeit von 15 Jahren ergibt, abgezinst. Vor 2016 wurden die Pensionsrückstellungen mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der letzten sieben Jahre abgezinst. Der sich aus den unterschiedlichen Zinssätzen ergebende Unterschiedsbetrag beträgt 1.124 EUR. Der Betrag unterliegt der Ausschüttungssperre.

Der Rechnungszins wird von der Deutschen Bundesbank nach Maßgabe der Rückstellungsabzinsungsverordnung vom 18. November 2009 (RückAbzinsV) ermittelt. Der Berechnung wurden die neuen Heubeck-Richttafeln 2018 G und folgende Bewertungsparameter zugrunde gelegt:

	31.12.2023	01.01.2023
Rechnungszins - Durchschnittsbildung 10 Jahre	1,82 %	1,78 %
Rechnungszins - Durchschnittsbildung 7 Jahre	1,74 %	1,44 %
Fluktuation	nicht relevant	nicht relevant
Entgeltynamik	2,00 %	2,00 %

Die Steuerrückstellungen und sonstigen Rückstellungen wurden in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages angesetzt. Rückstellungen mit einer Laufzeit von mehr als einem Jahr werden gem. § 253 Abs. 2 Satz 1 HGB abgezinst.

Die Verbindlichkeiten werden grundsätzlich mit ihren Erfüllungsbeträgen ausgewiesen.



Erläuterungen zur Bilanz

Anlagevermögen

Die Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens ergibt sich aus der Anlage zu diesem Anhang.

Forderungen

Die Restlaufzeiten der Forderungen sind nachfolgend im Einzelnen dargestellt:

	davon mit einer Restlaufzeit von			
	Bilanzausweis	weniger als 1 Jahr	weniger als 1 bis 5 Jahren	mehr als 5 Jahren
	EUR	EUR	EUR	EUR
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	18.444.616,72 (16.227.223,74)	18.416.808,97 (16.190.658,49)	27.807,75 (36.565,25)	0,00 (0,00)
Sonstige Vermögensgegenstände	1.787.420,26 (211.308,90)	1.787.420,26 (211.308,90)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
	20.232.036,98 (16.438.532,64)	20.204.229,23 (16.401.967,39)	27.807,75 (36.565,25)	0,00 (0,00)

Rückstellungen

In den sonstigen Rückstellungen sind Verpflichtungen gegenüber dem Personal in Höhe von 199 TEUR (Vorjahr 202 TEUR) und Aufwendungen im Eigengeschäft in Höhe von 260 TEUR (Vorjahr 288 TEUR) enthalten.



Verbindlichkeiten

Die Restlaufzeiten und die Besicherung der Verbindlichkeiten sind nachfolgend im Einzelnen dargestellt:

	davon mit einer Restlaufzeit von					
	Bilanzausweis	weniger als 1 Jahr	mehr als 1 Jahr	mehr als 5 Jahren	davon an Gesell- schafter	davon gesichert
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	40.543.193,22 (31.619.053,08)	25.543.193,22 (16.619.053,08)	15.000.000,00 (15.000.000,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Erhaltene Anzahlungen	12.834.153,72 (15.030.131,09)	12.834.153,72 (15.030.131,09)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistung	7.198.946,80 (3.372.735,65)	6.748.946,80 (3.142.735,65)	450.000,00 (230.000,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Sonstige Verbindlichkeiten	1.921.473,25 (2.338.475,85)	1.921.473,25 (2.338.475,85)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
	62.497.766,99 (52.360.395,67)	47.047.766,99 (37.130.395,67)	15.450.000,00 (15.230.000,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)

Die sonstigen Verbindlichkeiten betreffen mit 326 TEUR (Vorjahr 187 TEUR) Verbindlichkeiten aus Steuern und mit 13 TEUR (Vorjahr 13 TEUR) Verbindlichkeiten im Rahmen der sozialen Sicherheit.

Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Es bestehen sonstige finanzielle Verpflichtungen in Höhe von 7.048 TEUR. Im Wesentlichen betreffen die Verpflichtungen mehrjährige Mietverträge in Höhe von 1.196 TEUR und Grundstückskaufverträge mit Übergabestichtagen im Folgejahr für Kaufpreiszahlungen in Höhe von 5.852 TEUR.



Treuhandvermögen und -verpflichtungen

Das Treuhandgeschäft umfasst vornehmlich Grundstückskäufe und Erschließungsmaßnahmen, die im eigenen Namen, aber für Rechnung der Auftraggeber erfolgen. Erfasst werden auch im eigenen Namen, aber für fremde Rechnung eingegangene Verbindlichkeiten. Auftraggeber sind hauptsächlich Gebietskörperschaften. Ansprüche aus diesen Geschäften werden in der Bilanz gezeigt, und Verpflichtungen aus treuhänderisch gehaltenen Grundstücken werden als Bilanzvermerk ausgewiesen.

	2023 TEUR	2022 TEUR
Verpflichtungen gegenüber Auftraggebern aus treuhänderisch gehaltenen Grundstücken	22.073	22.165
Restkaufgeldforderungen	618	129
	22.691	22.294

In Höhe der Verpflichtungen gegenüber Dritten wird ein Ausgleichsanspruch gegenüber den Auftraggebern ausgewiesen, der in Aktiva B II 1 enthalten ist.



Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Nach Tätigkeitsbereichen gliedern sich die Umsatzerlöse wie folgt:

Tätigkeitsbereich	2023 TEUR	2022 TEUR
Eigengeschäft		
- Verkäufe von Grundstücken	34.250	32.905
- Erlöse aus Erschließungsabrechnungen	4.836	1.233
- Pachten und Mieten	1.643	1.553
Betreuungstätigkeit	2.361	2.050
Umsatzerlöse insgesamt	43.090	37.741

Das Eigengeschäft umfasst die Verkaufserlöse der im Vorratsvermögen gehaltenen Grundstücke und die im Zusammenhang mit der Vorratshaltung erzielten Pachten und Mieten. Weiterhin werden die Erlöse, die bei der Abrechnung von Erschließungsmaßnahmen gegen die entsprechende Bestandsminderung der Anlagen realisiert werden, gezeigt.

Der Betreuungstätigkeit werden sämtliche Dienstleistungsverträge zugeordnet, die im Zusammenhang mit den in eigenem Namen, aber für fremde Rechnung getätigten Grundstücksgeschäften stehen. Außerdem umfasst sie die im Namen und für Rechnung von Einzelpersonen bzw. der öffentlichen Hand durchgeführten Maßnahmen und enthält vornehmlich Betreuungs- und Bearbeitungsgebühren für den Vertragsnaturschutz sowie Gebühren für Grundstücksan- und -verkäufe.

In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind 104 TEUR (Vorjahr 550 TEUR) periodenfremde Erträge enthalten.

Der Personalaufwand enthält mit 233 TEUR (Vorjahr 293 TEUR) Aufwendungen für Altersversorgung.

In den Zinsen und ähnlichen Aufwendungen ist ein Betrag in Höhe von 6 TEUR (Vorjahr 12 TEUR) aus der Aufzinsung langfristiger Rückstellungen enthalten.



Sonstige Angaben

Geschäftsführung

Dietrich von Hobe, Diplomagraringenieur
Gerd von Hippel, Diplomagraronom

Gesamtbezüge der Geschäftsführung

Die Geschäftsführung und der Aufsichtsrat haben sich zur Anwendung des Corporate Governance Kodex für Schleswig-Holstein (CGK-SH) verpflichtet. Die Veröffentlichung der Gesamtbezüge der Geschäftsführung erfolgt im Rahmen der Bestimmungen des Corporate Governance Kodex sowie gemäß § 285 Nummer 9 HGB. Für die einzelnen Mitglieder wurden folgende Vergütungen im Geschäftsjahr 2023 gezahlt:

	Fixe Bezüge TEUR	Variable Bezüge TEUR	Sonstige Bezüge TEUR	Gesamtbezüge TEUR
Dietrich von Hobe	129,4	20,4	11,9	161,7
Gerd von Hippel	126,5	24,0	8,6	159,1
Summe	255,9	44,4	20,5	320,8

Gesamtbezüge ehemaliger Mitglieder der Geschäftsführung

Für ehemalige Mitglieder der Geschäftsführung und ihre Hinterbliebenen betragen die Bezüge im Jahr 2023 61 TEUR.

Die Pensionsrückstellungen für ehemalige Mitglieder der Geschäftsführung und ihre Hinterbliebenen sind in voller Höhe gebildet und belaufen sich zum 31. Dezember 2023 auf 324 TEUR.

Honorar des Abschlussprüfers

	TEUR
Abschlussprüfungsleistungen	19
Andere Prüfungsleistungen	0
	19



Mitarbeiter

Die durchschnittliche Zahl der während des Geschäftsjahres beschäftigten Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter betrug 52. Es bestanden ausschließlich kaufmännische Arbeitsverhältnisse.

Beirat

Anne Benett-Sturies, Staatssekretärin
Ministerium für Landwirtschaft, ländliche Räume, Europa und Verbraucherschutz
des Landes Schleswig-Holstein
Vorsitzende

Professor Dr. Martin Braatz
Fachhochschule Kiel, Fachbereich Agrarwirtschaft

Katrin Lütjen, Abteilungsleiterin
Ministerium für Landwirtschaft, ländliche Räume, Europa und Verbraucherschutz
des Landes Schleswig-Holstein

Klaus-Peter Lucht, Präsident
Bauernverband Schleswig-Holstein e. V.

Detlef Horstmann, Landwirt

Rudolf von Spreckelsen, Landwirt

Bezüge des Beirates

Sitzungsgeld in Höhe von 51,13 EUR wurde an Herrn Rudolf von Spreckelsen gezahlt.



Aufsichtsrat

Erk Westermann-Lammers, Vorstandsvorsitzender
Investitionsbank Schleswig-Holstein
Vorsitzender

Hella Prien, Leiterin Unternehmensentwicklung
Investitionsbank Schleswig-Holstein

Dr. Jürgen Wegner (bis 31.12.2023), Managing Director / Bereichsleiter Kredit
Landwirtschaftliche Rentenbank
stellvertretender Vorsitzender

Martina Luther (ab 01.01.2024), Bereichsleiterin Kredit
Landwirtschaftliche Rentenbank

Bezüge des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat erhielt keine Bezüge.

Gewinnverwendung/Gewinnverwendungsvorschlag

Die Geschäftsführung schlägt vor, den Jahresüberschuss von 5.226.546,61 EUR in Höhe von 3.500.000,00 EUR zum 30. Juni 2024 an die Gesellschafter auszuschütten und den Restbetrag von 1.726.546,61 EUR in die Gewinnrücklagen einzustellen.

Kiel, 13. Februar 2024

gez. Dietrich von Hobe

Geschäftsführer

gez. Gerd von Hippel

Geschäftsführer



Entwicklung des Anlagevermögens 2023

Landgesellschaft Schleswig-Holstein mbH, 24103 Kiel

Jahresabschluss für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2023 bis zum 31. Dezember 2023

	Anschaffungs- oder Herstellungskosten				Abschreibungen				Buchwerte	
	Stand 01.01.23 EUR	Zugänge EUR	Abgänge EUR	Stand 31.12.23 EUR	Stand 01.01.23 EUR	Zugänge EUR	Abgänge EUR	Stand 31.12.23 EUR	Stand 01.01.23 EUR	Stand 31.12.23 EUR
Immaterielle Vermögensgegenstände										
Entgeltlich erworbene Lizenzen	590.001,78	196.022,40	125.302,49	660.721,69	508.659,78	91.973,40	118.726,49	481.906,69	178.815,00	81.342,00
	590.001,78	196.022,40	125.302,49	660.721,69	508.659,78	91.973,40	118.726,49	481.906,69	178.815,00	81.342,00
Sachanlagen										
Betriebs- und Geschäftsausstattung	643.408,25	61.293,08	130.405,34	574.295,99	495.713,25	83.429,08	129.027,34	450.114,99	124.181,00	147.695,00
	643.408,25	61.293,08	130.405,34	574.295,99	495.713,25	83.429,08	129.027,34	450.114,99	124.181,00	147.695,00
Finanzanlagen										
Sonstige Ausleihungen	15.583,35	23.000,00	6.149,93	32.433,42	0,00	0,00	0,00	0,00	32.433,42	15.583,35
	15.583,35	23.000,00	6.149,93	32.433,42	0,00	0,00	0,00	0,00	32.433,42	15.583,35
	1.248.993,38	280.315,48	261.857,76	1.267.451,10	1.004.373,03	175.402,48	247.753,83	932.021,68	335.429,42	244.620,35



**Landgesellschaft Schleswig-Holstein mbH, Kiel
Amtsgericht Kiel HRB 331 KI
Jahresabschluss für das Geschäftsjahr vom
1. Januar 2023 bis zum 31. Dezember 2023**

Lagebericht

A. Geschäft und Rahmenbedingungen

1. Gesellschaftszweck und wesentliche Geschäftsfelder

Die am 2. August 1913 gegründete Landgesellschaft Schleswig-Holstein mbH (nachfolgend kurz „Landgesellschaft“) ist als gemeinnütziges Siedlungsunternehmen nach dem Reichssiedlungsgesetz anerkannt.

Die Landgesellschaft

- führt Siedlungs-, Agrarstrukturverbesserungs- und Landentwicklungsmaßnahmen im Eigen-, Auftrags- und Treuhandgeschäft im ländlichen Raum durch und
- realisiert ein Flächenmanagement im Eigen-, Auftrags- und Treuhandgeschäft, das einen revolvierenden Bodenfonds zur Flächenbeschaffung und -bereitstellung für öffentliche und private Planungs- und Entwicklungsvorhaben sowie die Bewirtschaftung und Verwaltung von Flächen für Dritte umfasst.

Die Gesellschaft betätigte sich im Geschäftsjahr in folgenden Geschäftsfeldern:

Flächenmanagement

Kauf, Bevorratung und Verkauf von Grundstücken im ländlichen Raum für Zwecke der Agrarstrukturverbesserung, die Durchführung öffentlicher Infrastrukturmaßnahmen, die Realisierung von Projekten des Natur- und Umweltschutzes und Aufforstungsmaßnahmen über den eigenen Bodenfonds sowie im Auftrags- und Treuhandgeschäft.

Grundstücksentwicklung

Entwicklung von Grundstücken im ländlichen Raum für die Wohn- und Gewerbenutzung im Eigen- und Treuhandgeschäft.

Vertragsnaturschutz

Abschluss und Betreuung von Verträgen im Rahmen des Vertragsnaturschutzes in geschäftsbesorgendem Auftrag für das Land Schleswig-Holstein.



2. Entwicklung der Immobilienmärkte

Die wirtschaftliche Situation in großen Teilen der Urproduktion der Landwirtschaft Schleswig-Holsteins ist weiterhin und nicht nur witterungsbedingt sehr heterogen. Die Betriebszweige Ackerbau und Milch können erneut auf ein erfolgreiches Jahr zurückblicken. Die Situation in der Schweinehaltung ist dagegen weiterhin angespannt. Neben den schon gewohnten Kostensteigerungen für Futtermittel, Dünger und Pflanzenschutz ist zusätzlich das Zinsniveau gestiegen. Dieses trifft insbesondere wachstumswillige Zukunftsbetriebe. Der weitere Ausbau der Diversifizierung durch beispielsweise Erneuerbare Energien, Tourismus oder Hofläden sorgt für zusätzliche Einkommenschancen, die von den Betrieben unterschiedlich genutzt werden.

Vor diesem Hintergrund ist ein höheres Flächenangebot durch wirtschaftlich bedingte Betriebsaufgaben generell weiterhin nicht zu beobachten. Mit dem seit dem Frühjahr zu verzeichnenden signifikanten Anstieg des Zinsniveaus ist aber eine wieder zunehmende Verkaufsbereitschaft wahrzunehmen. Als Anbieter treten vor allem Verpächter auf, die entweder bessere Anlagemöglichkeiten für ihr Kapital gefunden haben oder Kapital für andere Zwecke benötigen. Grundsätzlich ist der Markt aber weiter durch ein verhaltenes Angebot und eine hohe Nachfrage gekennzeichnet. Regional bedingte Unterschiede der Grundstückspreise bestehen dabei unverändert. Die Bereitschaft von Landwirten zur Überbietung des ortsüblichen Preisrahmens, um weiter wachsen zu können, besteht weiterhin. Besonders in begünstigten Geestlagen und den guten Marschböden der Westküste konnte diese Entwicklung vermehrt beobachtet werden. In den Futterbauregionen des Landes kommt es vereinzelt zu einem Rückgang der landwirtschaftlichen Nachfrage; insbesondere dann, wenn keine Alternativeinkommen erwirtschaftet werden. Hier wird die Bodenpreisstabilität aber durch die öffentliche Nachfrage nach Flächen auf Moorstandorten für die Umsetzung von Klimaschutzzielen gestützt. Zunehmend gilt, dass die Preisbildung auf dem landwirtschaftlichen Grundstücksmarkt auch durch die außerlandwirtschaftliche Flächennachfrage für Infrastrukturmaßnahmen und generell für den Energiesektor beeinflusst wird. Im Bereich dieser Maßnahmen und in Regionen, in denen höhere Einkünfte aus Windenergie oder Fremdenverkehr erzielt werden, bleibt das Preisniveau landwirtschaftlicher Flächen mindestens stabil und steigt teilweise sogar erheblich an. Dieses war im vergangenen Jahr besonders in der Region Heide im Zusammenhang mit dem Ansiedlungsvorhaben für eine Giga-Batteriezellenfabrik festzustellen. Daneben ist das Bestreben von Nichtlandwirten und privaten Kapitalanlegern zum Erwerb landwirtschaftlicher Flächen zur Vermögensanlage oder für private nichtlandwirtschaftliche Zwecke weiter wahrnehmbar. In Schleswig-Holstein führt das aber nicht zu einem übermäßigen Eingriff in den Bodenmarkt zu Lasten der bestehenden Betriebe. Oftmals werden die gehandelten Flächen von diesen auf Pachtbasis weiter bewirtschaftet. Auch der Zinsanstieg im vergangenen Jahr hat nicht zu einem allgemeinen Nachfrageeinbruch bei den landwirtschaftlichen Flächen geführt.

Die Nachfrage nach perspektivisch für Wohn- oder Gewerbebezwecke zu nutzenden Flächen ist zwar etwas rückläufig, aber immer noch stark ausgeprägt. Der Bedarf an Bauplätzen für Mietwohnungsbau und auch Einfamilienhäuser besteht grundsätzlich weiter und hat sich beim Mietwohnungsbau eher noch verschärft. Investoren für den Mietwohnungsbau verhalten sich aber aufgrund der gestiegenen Zinsen und Kosten vielfach defensiv. Bei den Einfamilienhäusern hat die Lage der Baugebiete einen hohen Einfluss auf die Nachfrage. Der Anspruch an das für eine Baufinanzierung erforderliche Einkommen beziehungsweise Eigenkapital ist angesichts des gestiegenen Zinsniveaus so gestiegen, dass insbesondere junge Familien ihre Pläne vermehrt vorerst zurückstellen. Dagegen gibt es weiterhin ausreichend kapitalstarke Interessenten auch höheren Alters, die einen ihrer Lebenssituation angemessenen Bauplatz erwerben wollen und auch können. Es ist weiterhin anzumerken, dass für die erforderlichen Planungs- und Genehmigungsprozesse



se deutlich mehr Zeit benötigt wird als in der Vergangenheit. Dieses liegt hauptsächlich an einer weitgehend umfänglicheren Bearbeitung der zuständigen Stellen.

Aufgrund der Möglichkeit, Flächen aus dem gesellschaftseigenen Bodenfonds im Tausch anbieten zu können, hat die Landgesellschaft beim Ankauf von Flächen ein Alleinstellungsmerkmal. Dieses begünstigt auch die Akquisition von Auftrags- und Dienstleistungsverträgen. Weitere Punkte wie die Möglichkeit zur Rückpacht, schnelle Bezahlung sowie die unkomplizierte Abwicklung verschaffen der Gesellschaft im Vergleich zu Mitbewerbern einen Vorteil. Insofern bestehen weiterhin gute Möglichkeiten, die erforderlichen Flächen zu erwerben und auch als Dienstleister tätig zu sein.

3. Geschäftsentwicklung

Der fortdauernde Krieg in der Ukraine hat sich auf die Geschäftsentwicklung der Landgesellschaft in 2023 nicht gravierend negativ ausgewirkt. Die in den operativen Bereichen geplanten Jahresüberschüsse wurden erneut im Flächenmanagement deutlich übertroffen und in der Grundstücksentwicklung leicht unterschritten. Aufgrund des gestiegenen Zinsniveaus und der hohen Kreditinanspruchnahme für die Unternehmensfinanzierung fiel der Zinsaufwand deutlich höher aus als geplant. Das Planergebnis für die Landgesellschaft konnte aber dennoch leicht übertroffen werden. Die Arbeitserledigung konnte jederzeit sichergestellt werden.

Die Gesellschaft hat 2023 über ihr Flächenmanagement insgesamt 911 ha für den eigenen revolvingierenden Bodenfonds gekauft und 827 ha verkauft. Der Flächenerwerb lag deutlich über dem Vorjahresniveau (659 ha), weil die Landgesellschaft an dem wieder gestiegenen Angebot am Bodenmarkt partizipieren konnte. Die Remontierung des Bodenfonds auf hohem Kaufpreisniveau ist erneut in Regionen mit starker agrarstruktureller und außerlandwirtschaftlicher Flächennachfrage erfolgt.

Die Flächenverwertung konnte an die gestiegenen Möglichkeiten zum Flächenerwerb angepasst werden und lag deshalb ebenfalls über dem Vorjahresniveau (644 ha). Der eigene Bodenfonds konnte in 2023 leicht aufgestockt werden; der Jahresendbestand von 4.136 ha entspricht einer Erhöhung um 84 ha gegenüber dem Vorjahresniveau (4.052 ha).

Das Treuhandvermögen im Flächenmanagement ist mit 275 ha zum Jahresabschluss 2023 gegenüber dem Vorjahresniveau (286 ha) leicht gesunken. Der Jahresendbestand entfällt anteilig mit 181 ha auf die DEGES GmbH, mit 31 ha auf den Landesbetrieb für Straßenbau und Verkehr und mit 63 ha auf weitere öffentliche Auftraggeber. In Geschäftsbesorgung für Gemeinden, Land und Bund sowie den Naturschutz wurden in 2023 Flächen im Umfang von 122 ha angekauft und 33 ha verwertet.

Das Grundstücksgeschäft des Flächenmanagements wird in 2024 erneut mit dem Ziel der weit überwiegenden Umsetzung über den Bodenfonds geplant. Der Erhalt des Bodenfondsumfangs von mindestens 4.000 ha wird dabei weiterverfolgt. Das Ergebnis wird trotz einer Anpassung der Dienstleistungserträge an die derzeit geringere Auslastung im Auftragsgeschäft annähernd auf dem Niveau des Vorjahres geplant.

Im Bereich des freiwilligen Landtausches wurden im Jahr 2023 64 neue Tauschvereinbarungen mit 143 Tauschpartnern über 890 ha abgeschlossen.

Im Geschäftsbereich Grundstücksentwicklung wurden 2023 im Eigen- und Treuhandgeschäft insgesamt 34 Entwicklungsvorhaben für Wohnbau- und Gewerbeziecke bearbeitet. Im Berichtsjahr wurden 114 Bauplätze mit einer Gesamtfläche von 19,7 ha verkauft.



Für diese Entwicklungsvorhaben umfasste der Grundstücksbestand Ende 2023 105 ha, davon 16 ha im Eigengeschäft und rund 89 ha im Treuhandgeschäft. Obwohl die seit dem Sommer 2022 wahrnehmbaren Auswirkungen der Konjunkturkrise auf die Bauplatznachfrage im Geschäftsjahr 2023 durch zusätzliche nachfragedämpfende Effekte aus dem Zinsanstieg verstärkt wurden, konnte der geplante Bauplatzverkauf weit überwiegend umgesetzt werden und erreichte annähernd das Vorjahresniveau (130 verkaufte Bauplätze). Für 2024 wird grundsätzlich eine landesweit anhaltende Bauplatznachfrage angenommen. In der Folge des weitgehenden Vertriebsfortschritts in dem besonders renditestarken Baugebiet in Eckernförde wird allerdings die Rückkehr zu einem um außerordentliche Effekte bereinigten Ergebnis geplant.

Der Umfang der extensiv bewirtschafteten Flächen im Rahmen des „Vertragsnaturschutzes“, den die Gesellschaft im Auftrag des Ministeriums für Energiewende, Klimaschutz, Umwelt und Natur durchführt, betrug zum Jahresende 2023 ca. 44.800 ha, die in 2.819 Verträgen gebunden waren. Für das neue Geschäftsjahr wird eine stabile Entwicklung erwartet.

4. Personalentwicklung

Am 31. Dezember 2023 beschäftigte die Gesellschaft 54 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter (einschließlich Geschäftsführung). Die Personalkosten (einschließlich der Kosten für die Geschäftsführer) betragen rund 4,2 Mio. EUR. Die Gesellschaft hat ihre Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter in Anlehnung an den Tarifvertrag der Länder (TV-L), unter Einbeziehung einer Versorgungsregelung, über die Versorgungsanstalt des Bundes und der Länder (VBL) versichert.

Die Zusammenarbeit mit dem Betriebsrat war auch 2023 von konstruktiver Zusammenarbeit geprägt. Alle anstehenden Sachthemen konnten im gegenseitigen guten Einvernehmen gelöst werden.



B. Darstellung der Lage

1. Ertragslage

Der Jahresüberschuss für das Geschäftsjahr 2023 beläuft sich auf 5.227 TEUR und liegt damit um 6.328 TEUR unter dem außerordentlich hohen Vorjahresergebnis von 11.555 TEUR, dass insbesondere durch den Bauplatzverkauf im Projekt Eckernförde geprägt war. In der nachstehenden Tabelle ist die Gewinn- und Verlustrechnung des Jahres 2023 nach betriebswirtschaftlichen Kriterien zusammengefasst und den entsprechenden Vorjahreszahlen gegenübergestellt.

	2023 TEUR	2022 TEUR	Veränderung TEUR
Gesamtleistung	39.699	42.247	-2.548
Materialaufwand	-28.361	-24.435	-3.926
Rohergebnis	11.338	17.812	-6.474
Personalaufwand	-4.193	-4.301	108
Abschreibungen	-175	-214	39
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-1.003	-1.390	387
Ergebnis vor Zinsen	5.967	11.907	-5.940
Zinserträge	417	147	270
Zinsaufwendungen	-1.083	-436	-647
Steuern	-74	-63	-11
Jahresüberschuss	5.227	11.555	-6.328

Gegenüber dem Geschäftsjahr 2022 ist die Gesamtleistung gesunken. Während im Geschäftsbereich Flächenmanagement über die gestiegene Flächenverwertung auf hohem Kaufpreisniveau ein Anstieg der Umsatzerlöse um 7,2 Mio. EUR realisiert wurde, konnten im Bereich Grundstücksentwicklung 5,6 Mio. EUR weniger Umsatzerlöse aus dem Verkauf eigener Bauplätze erzielt und um 3,6 Mio. EUR weniger Bestandserhöhungen umgesetzt werden.

Der Materialaufwand hat sich gegenüber dem Vorjahr um 4 Mio. EUR erhöht. Dies ist durch den hohen Buchwertabgang in Folge der gestiegenen Verwertung von Bodenfondsflächen im Bereich Flächenmanagement (7,6 Mio. EUR) begründet. Dagegen ist im Bereich Grundstückentwicklung die Investition für Erschließungsmaßnahmen um 3,6 Mio. EUR zurückgegangen.

Die Veränderung im Rohergebnis bleibt trotz der wesentlichen Steigerung der Zinsaufwendungen bis zum Jahresüberschuss weitgehend erhalten.



2. Vermögenslage

Die Gesellschaft verfügt unverändert über ein Stammkapital in Höhe von 27,5 Mio. EUR, davon entfällt ein Betrag in Höhe von 12,7 Mio. EUR auf eigene Anteile. Die Bilanzsumme beläuft sich zum 31. Dezember auf 153,3 Mio. EUR (Vorjahr 143,7 Mio. EUR). Das Eigenkapital beträgt rund 89,9 Mio. EUR (Vorjahr 90,4 Mio. EUR). Es umfasst 58,6% (Vorjahr 62,9%) der Bilanzsumme. Die Vermögensstruktur ist im Wesentlichen geprägt durch Vorratsvermögen und Forderungen.

3. Finanzlage

In der laufenden Geschäftstätigkeit hatte die Gesellschaft im Berichtsjahr einen Mittelabfluss von 3.666 TEUR (Vorjahr Mittelzufluss 2.606 TEUR) zu verzeichnen. Ursache waren im Wesentlichen höhere Investitionen in Grundstücksvorräte gegenüber dem Vorjahr. Die Zwischenkreditaufnahme hat sich gegenüber 2022 erhöht. Im Cash Flow für Finanzierungstätigkeit war ein Mittelzufluss in Höhe von 3.146 TEUR zu verzeichnen. Bei einem Mittelzufluss in Höhe von 144 TEUR aus Investitionstätigkeit hat sich der Bestand an Zahlungsmitteln zum Stichtag um 1.459 TEUR auf 738 TEUR verringert. Die Zahlungsfähigkeit war sowohl im Geschäftsjahr als auch danach jederzeit gegeben.

Ende 2023 war im Treuhandgeschäft Kapital in Höhe von insgesamt rund 10.349 TEUR (Vorjahr 10.046 TEUR) gebunden. Inhalt der Einzelgeschäfte waren der Erwerb, die Entwicklung und der Verkauf von Entwicklungsflächen für Zwecke des Wohnungsbaues und der Gewerbeansiedlung, vorrangig für ländliche Kommunen. Das investierte Kapital wurde kapitalmarktüblich verzinst.

4. Risikobericht

Die Fortdauer des Ukraine-Krieges hat weiterhin keine negativen direkten Auswirkungen auf das Geschäft der Landgesellschaft. Die allgemeine Energiekostensteigerung ist für die Landgesellschaft als Dienstleistungsunternehmen von untergeordneter Bedeutung. Auch wird weder mit der Ukraine noch mit Russland Handel getrieben. Die durch den Krieg verursachten Kostensteigerungen im Erschließungsbereich werden an die Bauplatzerwerber weitgehend weitergereicht. Deren Nachfrage ist zwar rückläufig, aber landesweit in ausreichendem Umfang vorhanden.

Der Anstieg des Zinsniveaus betrifft die Landgesellschaft unterschiedlich. Zum Jahresende 2023 sind mit 15.000 TEUR knapp 40 % der aufgenommenen Kredite mittelfristig finanziert und durch den Zinsanstieg nicht betroffen. Weitere 10.000 TEUR werden im Februar 2024 von kurzfristigem zu mittelfristigem Fremdkapital umgewandelt. Neben dem Zinsvorteil ergibt sich so eine erhöhte Planungssicherheit. Der Anstieg des Zinsniveaus wird im Eigengeschäft bei neuen Ankäufen oder Projektfreigaben einkalkuliert. Im Treuhandgeschäft wird der Zinsanstieg an die Kommunen weitergegeben.

Die typischen Hauptrisiken im Flächenmanagement und in der Grundstücksentwicklung sind das Kalkulationsrisiko und das Vermarktungsrisiko. Ein Zahlungsausfallrisiko kann nur zu einem geringen Teil bestehen, weil die Übergaben von Flächen und Baugrundstücken erst nach vollständiger Kaufpreiszahlung erfolgen.

Die wirtschaftliche Situation auf vielen Landwirtschaftsbetrieben ist angesichts der vorherrschenden Rahmenbedingungen angespannt und erfordert von den Betriebsleitungen vorausschauendes Handeln bezüglich Strategie und Liquidität. Ein daraus resultie-



rendes erhöhtes Flächenangebot kann jedoch weiterhin nicht festgestellt werden, auch die Nachfrage ist unverändert hoch und das Preisniveau landwirtschaftlicher Flächen bleibt mindestens stabil oder steigend. In einigen Regionen kommt es, vorwiegend bedingt durch außerlandwirtschaftliche Einflüsse, zu gravierenden Preisanstiegen. Da die durchgehend starken Preissteigerungen der Vergangenheit nicht mehr dauerhaft erwartet werden können, ist mittlerweile von stagnierenden Roherträgen im Flächenmanagement auszugehen. Bei einem allgemeinen Anstieg der Personal- und Verwaltungskosten werden leicht sinkende Bereichsergebnisse erwartet. Dessen ungeachtet ist das geplante Bereichsergebnis im Flächenmanagement auch unter diesen Umständen weiterhin im deutlich positiven Bereich.

Auf Basis der gegenwärtigen Erkenntnisse ist weiterhin eine stabile Nachfrage nach Grund und Boden zu erwarten, die neben der agrarstrukturellen Nachfrage sowohl durch einen hohen Bedarf an Flächen für Infrastrukturentwicklungen und deren naturschutzfachlicher Kompensation als auch durch die Nachfrage außerlandwirtschaftlicher Anleger angeregt wird. Auch die gegenwärtige Klimaschutzdiskussion begünstigt die Nachfrage, da Flächen zur Moorvernässung oder zur Aufforstung zunehmend gesucht werden. Dieses gilt auch für Flächen für den Bereich Erneuerbare Energien (z. B. Flächenphotovoltaik). Indirekt besteht auch eine Nachfrage von Personen, die Kapital aus dem Verkauf von Bauerwartungsland oder dem Sektor Erneuerbare Energien in landwirtschaftliche Flächen investieren wollen.

In der Grundstücksentwicklung besteht ein besonderes Risiko in der Kostenabweichung bei der Durchführung von Erschließungsmaßnahmen, das durch die derzeitige konjunkturelle Entwicklung der Bauindustrie verstärkt wird. Die Landgesellschaft begegnet dem durch die Berücksichtigung von Sicherheitsaufschlägen in der Projektkalkulation und eine hohe Flexibilität bei der Auftragsabwicklung.

Das Risiko eines nicht planmäßigen Verkaufs im Bereich Grundstücksentwicklung hält sich aufgrund der weiterhin gegebenen Nachfrage im Rahmen und wird durch die konsequente Anwendung des Risikomanagementsystems minimiert. Preisnachlässe müssen nicht gewährt werden und die geplante Rentabilität der Projekte wird mindestens erreicht, bzw. überschritten. Eine Entwicklung von Flächen auf Vorrat wird von der Gesellschaft nur in dem Rahmen betrieben, der notwendig ist, um Projekte marktfähig und finanzierbar zu machen. Dabei können zeitliche Verschiebungen in Bauleitverfahren zu erheblichen Verzögerungen des Erschließungsbeginns und Abverkaufs der Baugrundstücke führen. Dieses hat aber mittelfristig nur geringe Auswirkungen auf die Ertragskraft des Bereiches.

Zu knapp kalkulierte Preise können schon bei geringen Planabweichungen zu Verlusten bei der Erschließung von Baugebieten führen. Durch konservative Kalkulationen, strafes Baumanagement und konsequente Kostenüberwachung kann dieses Risiko minimiert werden. Über regelmäßige Plan-Ist-Vergleiche werden Abweichungen von den kalkulierten Budgets festgestellt, um bei Kostenüberschreitungen rechtzeitig geeignete Maßnahmen treffen zu können.

Das Treuhandgeschäft der Landgesellschaft wird aus liquiden Mitteln der Gesellschaft zwischen-finanziert. Diese Betätigung im Treuhandgeschäft dient der wirtschaftlichen Absicherung der Landgesellschaft zur Vermeidung der mit dem Eigengeschäft verbundenen Risiken. Die Landgesellschaft tritt dabei nach außen im eigenen Namen auf. Zur laufenden Überwachung des Eigenkapitaleinsatzes werden diese Projekte budgetiert. Über das Controlling-Modul des SAP ERP 6.0 Systems wird ein Abgleich der Eigenmittelrückflüsse mit den Planungen vorgenommen.



Die wesentlichen bei der Gesellschaft vorhandenen Finanzierungsinstrumente betreffen die Forderungen und Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen, die erhaltenen Anzahlungen sowie die Kreditverbindlichkeiten. Risikobehaftete derivative Finanzinstrumente (Termingeschäfte, Options-Geschäfte und Swaps) werden von der Landgesellschaft nicht abgeschlossen.

Zur Absicherung der Liquidität besteht ein Kreditrahmen in Höhe von 54,5 Mio. EUR. Dieser wurde jedoch zu keinem Zeitpunkt in voller Höhe in Anspruch genommen. Dem Zinsänderungsrisiko wurde durch den Abschluss von langfristigen Zinsbindungen bis 2025 (10 Mio. EUR) und 2026 (5 Mio. EUR) Rechnung getragen. Für Anfang 2024 ist die Aufnahme weiterer mittelfristig gebundener 10 Mio. EUR bei gleichzeitiger Ablösung höherverzinslicher kurzfristiger Kredite vorgesehen. Damit steigt der Anteil mittelfristig gebundener Kredite auf derzeit über 60 % der zum Jahresabschluss ausgewiesenen Kreditinanspruchnahme.

Bei Forderungen aus Lieferungen und Leistungen kann das Zahlungsausfallrisiko nur bei einem geringen Anteil der Forderungen zum Tragen kommen. Bei den Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen ist es geschäftspolitisches Ziel des Unternehmens, die fälligen Zahlungen fristgerecht unter Inanspruchnahme von Skonto zu leisten.

Die Gesellschaft verfügt über ein den Anforderungen ihrer Geschäftstätigkeit entsprechendes Risikomanagementsystem. Dazu gehören Instrumente zur Risikoerkennung und -vermeidung. Potenzielle Risiken im Eigengeschäft werden durch ein System von Freigaben, Budgetierungen mit abgestuften Entscheidungsbefugnissen und deren Controlling mit Unterstützung durch das SAP ERP 6.0 System eingegrenzt und rechtzeitig erkannt.

Im September 2023 wurde von der Geschäftsführung eine Risikostrategie für die Landgesellschaft erarbeitet und später vom Aufsichtsrat zur Kenntnis genommen. Die Strategie dient unter anderem auch zur Risikoidentifikation und somit als Grundlage für die Prüfungen der Innenrevision.

Ab 2023 wurde mit der Innenrevision die tricon gmbh Wirtschaftsprüfungsgesellschaft beauftragt. Die im Herbst 2023 durchgeführte Prüfung zum „Umgang mit marktbezogenen Risiken im Bereich Grundstücksentwicklung“ führte bei den Prüfungsfeststellungen in 8 Fällen zu unwahrscheinlichen Auswirkungen auf die Ertragslage und in 4 Fällen zu möglichen Auswirkungen auf die Ertragslage. Den Feststellungen wird in Abstimmung mit dem Aufsichtsrat Rechnung getragen.

C. Prognosebericht

Angesichts des in Schleswig-Holstein weiterhin gegebenen Nachfrageüberhangs am Grundstücksmarkt im ländlichen Raum erscheint eine Ausweitung des Geschäfts im Flächenmanagement der Landgesellschaft kaum möglich. Im Geschäftsjahr 2024 soll über den ausgeglichenen An- und Verkauf von Bodenfondsflächen die Stabilisierung des Umfangs auf dem Niveau von mindestens 4.000 ha erreicht werden. Es wird erwartet, dass das Bereichsergebnis weiterhin deutlich positiv ist. Wie bereits im Punkt „Geschäftsentwicklung“ dargestellt, wird für 2024 grundsätzlich eine landesweit anhaltende Bauplatznachfrage angenommen. In der Folge des weitgehenden Vertriebsfortschritts in dem besonders renditestarken Baugebiet in Eckernförde wird allerdings die Rückkehr zu einem um außerordentliche Effekte bereinigten Ergebnis geplant.



Die Ergebnisse der Landgesellschaft werden in den nächsten Jahren vor allem wegen der für den Bereich Grundstücksentwicklung beschriebenen Effekte deutlich geringer ausfallen als im Geschäftsjahr 2023. In allen Geschäftsbereichen können aber weiterhin Erträge erwirtschaftet werden, die die geplanten Ausschüttungen an die Gesellschafter bei gleichzeitigem Erhalt der Unternehmensstabilität gewährleisten. Trotz des erwarteten Anstiegs des Zinsaufwandes für die Kreditinanspruchnahme zur Unternehmensfinanzierung wird für die Finanz- und Vermögenslage der Gesellschaft mit stabilen Verhältnissen gerechnet.

E. Schlusserklärung

Dieser Lagebericht enthält auch zukunftsgerichtete Aussagen und Informationen. Das sind Aussagen über Vorgänge, die in der Zukunft liegen. Diese zukunftsgerichteten Aussagen sind erkennbar durch Formulierungen wie „erwarten“, „beabsichtigen“, „planen“, „glauben“, „anstreben“, „einschätzen“, „werden“ oder vergleichbare Begriffe. Solche vorausschauenden Aussagen beruhen auf unseren heutigen Erwartungen unter Berücksichtigung bestimmter Annahmen. Ihnen sind daher eine Reihe von Risiken und Ungewissheiten inhärent. Eine Vielzahl von Faktoren, von denen zahlreiche außerhalb des Einflussbereiches der Landgesellschaft liegen, beeinflussen die Geschäftsaktivitäten, den Erfolg, die Geschäftsstrategie, die Ergebnisse und die Cashflows der Gesellschaft. Diese Faktoren können dazu führen, dass die tatsächlichen Ergebnisse, Erfolge und Leistungen der Landgesellschaft wesentlich abweichen von den zukunftsgerichteten Aussagen, ausdrücklich oder implizit enthaltenen Angaben zu Ergebnissen, Erfolgen oder Leistungen. Für uns ergeben sich solche Ungewissheiten zum Beispiel aufgrund folgender Faktoren: Änderungen der allgemeinen wirtschaftlichen, agrarpolitischen und geschäftlichen Lage, Änderungen von Zinssätzen sowie der Förderungspolitik, Änderungen in der Geschäftsstrategie. Sollte sich eines oder mehrere dieser Risiken oder Ungewissheiten realisieren, oder sollte sich erweisen, dass die zugrundeliegenden Annahmen nicht zutreffend waren, können die tatsächlichen Ergebnisse sowohl positiv als auch negativ wesentlich von denjenigen Ergebnissen abweichen, die in der zukunftsgerichteten Aussage als erwartete, antizipierte, beabsichtigte, geplante, geglaubte, projizierte oder geschätzte Ergebnisse genannt worden sind. Die Landgesellschaft übernimmt keine Verpflichtung und beabsichtigt auch nicht, diese zukunftsgerichteten Aussagen zu aktualisieren oder bei einer anderen als der erwarteten Entwicklung zu korrigieren.

Kiel, 13. Februar 2024

gez. Dietrich von Hobe

Geschäftsführer

gez. Gerd von Hippel

Geschäftsführer

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die Landgesellschaft Schleswig-Holstein mbH:

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der Landgesellschaft Schleswig-Holstein mbH – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2023 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2023 bis zum 31. Dezember 2023 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der Landgesellschaft Schleswig-Holstein mbH für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2023 bis zum 31. Dezember 2023 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2023 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2023 bis zum 31. Dezember 2023 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Gemäß § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses und des Lageberichts geführt hat.

Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von dem Unternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht zu dienen.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrats für den Jahresabschluss und den Lagebericht

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen (d.h. Manipulationen der Rechnungslegung und Vermögensschädigungen) oder Irrtümern ist.

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des Lageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung eines Lageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Lagebericht erbringen zu können.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses der Gesellschaft zur Aufstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist, und ob der Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als

wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses und Lageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als das Risiko, dass aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme der Gesellschaft abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.
- beurteilen wir Darstellung, Aufbau und Inhalt des Jahresabschlusses insgesamt einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.

- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage der Gesellschaft.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger bedeutsamer Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Erweiterung der Jahresabschlussprüfung gemäß § 13 Abs. 1 Nr. 3 KPG SH Aussage zu den wirtschaftlichen Verhältnissen

Wir haben uns mit den wirtschaftlichen Verhältnissen der Landgesellschaft Schleswig-Holstein mbH, Kiel, i.S.v. § 53 Abs. 1 Nr. 2 HGrG im Geschäftsjahr vom 1. Januar 2023 bis zum 31. Dezember 2023 befasst. Entsprechend § 14 Abs. 3 KPG SH haben wir in dem Bestätigungsvermerk auf unsere Tätigkeit einzugehen.

Auf Basis unserer durchgeführten Tätigkeiten sind wir zu der Auffassung gelangt, dass uns keine Sachverhalte bekannt geworden sind, die zu wesentlichen Beanstandungen der wirtschaftlichen Verhältnisse der Gesellschaft Anlass geben.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die wirtschaftlichen Verhältnisse der Gesellschaft sowie für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie dafür als notwendig erachtet haben.

Verantwortung des Abschlussprüfers

Unsere Tätigkeit haben wir entsprechend dem IDW Prüfungsstandard: Berichterstattung über die Erweiterung der Abschlussprüfung nach § 53 HGrG (IDW PS 720), Fragenkreise 11 bis 16, durchgeführt.

Unsere Verantwortung nach diesen Grundsätzen ist es, anhand der Beantwortung der Fragen der Fragenkreise 11 bis 16 zu würdigen, ob die wirtschaftlichen Verhältnisse zu wesentlichen Beanstandungen Anlass geben. Dabei ist es nicht Aufgabe des Abschlussprüfers, die sachliche Zweckmäßigkeit der Entscheidungen der gesetzlichen Vertreter und die Geschäftspolitik zu beurteilen.

Kiel, 29. Februar 2024

ATN Allgemeine Treuhand Nord
Revisions- und Beratungsgesellschaft mbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Werth

Wirtschaftsprüfer

Hoffmann-Wülfing

Wirtschaftsprüfer