

# Jahresabschluss 2022

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





# Bilanz

Landgesellschaft Schleswig-Holstein mbH, Kiel  
Jahresabschluss für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2022 bis zum 31. Dezember 2022

## AKTIVA

	31.12.2022		31.12.2021	
	EUR	EUR	EUR	EUR
<b>A. Anlagevermögen</b>				
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b> Entgeltlich erworbene Lizenzen	81.342,00	81.342,00	126.182,00	126.182,00
<b>II. Sachanlagen</b> Betriebs- und Geschäftsausstattung	147.695,00	147.695,00	188.906,00	188.906,00
<b>III. Finanzanlagen</b> Sonstige Ausleihungen	15.583,35	15.583,35	2.222,16	2.222,16
		<b>244.620,35</b>		<b>317.310,16</b>
<b>B. Umlaufvermögen</b>				
<b>I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</b>				
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte	107.894.814,57		104.076.043,79	
2. Unfertige Erschließungs- und Standortentwicklungsmaßnahmen	16.826.802,33		13.314.154,23	
3. Bauvorbereitungskosten	144.327,83		10.911,71	
4. Geleistete Anzahlungen	45,70		194.933,58	
		124.865.990,43		117.596.043,31
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>				
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	6.172.595,24		6.470.975,92	
b) aus Treuhandgeschäften	10.045.869,51		8.916.053,99	
c) aus Auftragsgeschäften	8.758,99		82.117,42	
	16.227.223,74		15.469.147,33	
2. Sonstige Vermögensgegenstände	211.308,90		42.387,13	
		16.438.532,64		15.511.534,46
<b>III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten</b>		2.197.134,37		2.213.983,28
		<b>143.501.657,44</b>		<b>135.321.561,05</b>
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>		<b>0,00</b>		<b>8279,61</b>
<b>Bilanzsumme</b>		<b>143.746.277,79</b>		<b>135.647.150,82</b>

Treuhandvermögen: 22.294.138,85 EUR (23.553.120,99 EUR)

## PASSIVA

	31.12.2022		31.12.2021	
	EUR	EUR	EUR	EUR
<b>A. Eigenkapital</b>				
<b>I. Gezeichnetes Kapital</b>				
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
<b>II. Gewinnrücklagen</b>				
Andere Gewinnrücklagen	64.054.591,20	64.054.591,20	63.538.613,30	63.538.613,30
<b>III. Jahresüberschuss</b>		11.554.766,22		4.015.977,90
		<b>90.413.957,42</b>		<b>82.359.191,20</b>
<b>B. Rückstellungen</b>				
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	354.256,00		574.797,00	
2. Steuerrückstellungen	118.330,30		337.970,00	
3. Sonstige Rückstellungen	490.364,40		960.516,31	
		<b>962.950,70</b>		<b>1.873.283,31</b>
<b>C. Verbindlichkeiten</b>				
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr: 16.619 TEUR (15.393 TEUR)	31.619.053,08		30.393.052,04	
2. Erhaltene Anzahlungen davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr: 15.030 TEUR (10.397 TEUR)	15.030.131,09		10.397.378,30	
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr: 3.143 TEUR (6.554 TEUR)	3.372.735,65		6.553.760,62	
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)	2.338.475,85		4.066.679,35	
		<b>52.360.395,67</b>		<b>51.410.870,31</b>
<b>D. Rechnungsabgrenzungsposten</b>		<b>8.974,00</b>		<b>3.806,00</b>
<b>Bilanzsumme</b>		<b>143.746.277,79</b>		<b>135.647.150,82</b>

Treuhandverpflichtungen: 22.294.138,85 EUR (23.553.120,99 EUR)



## Gewinn- und Verlustrechnung

	2022		2021	
	EUR	EUR	EUR	EUR
1. Umsatzerlöse		37.740.934,96		43.611.508,56
2. Veränderung des Bestands an unfertigen Erschließungsmaßnahmen sowie an nicht abgerechneten Leistungen		3.856.268,97		-1.829.074,20
3. Sonstige betriebliche Erträge		649.774,80		144.454,73
<b>4. Gesamtleistung</b>		<b>42.246.978,73</b>		<b>41.926.889,09</b>
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen				
a) für Haus- und Grundstücksbewirtschaftung	-116.761,40		-122.092,36	
b) für Verkaufsgrundstücke	-24.289.010,01		-31.977.835,99	
c) für andere Lieferungen und Leistungen	-28.801,01		-33.887,10	
		-24.434.572,42		-32.133.815,45
<b>6. Rohergebnis</b>		<b>17.812.406,31</b>		<b>9.793.073,64</b>
7. Personalaufwand				
a) Löhne und Gehälter	-3.343.951,09		-3.295.381,07	
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung davon für Altersversorgung: 347 TEUR (304 TEUR)	-956.629,48		-1.076.181,99	
		-4.300.580,57		-4.371.563,06
8. Abschreibungen				
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-131.881,37		-142.524,16	
b) auf Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens, soweit diese die in der Kapitalgesellschaft üblichen Abschreibungen überschreiten	-82.261,64		0,00	
		-214.143,01		-142.524,16
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen		-1.389.691,03		-922.925,17
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	147.159,13		139.880,95	
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-436.752,55		-407.391,15	
<b>12. Finanzergebnis</b>		<b>-289.593,42</b>		<b>-267.510,20</b>
<b>13. Ergebnis nach Steuern</b>		<b>11.618.398,28</b>		<b>4.088.551,05</b>
14. Sonstige Steuern		-63.632,06		-72.573,15
<b>15. Jahresüberschuss</b>		<b>11.554.766,22</b>		<b>4.015.977,90</b>



**Landgesellschaft Schleswig-Holstein mbH, Kiel**  
**Amtsgericht Kiel HRB 331 KI**  
**Jahresabschluss für das Geschäftsjahr vom**  
**1. Januar 2022 bis zum 31. Dezember 2022**

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 5.599 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:

	31.12.2022	01.01.2022
Rechnungszins - Durchschnittsbildung 10 Jahre	1,78%	1,87%
Rechnungszins - Durchschnittsbildung 7 Jahre	1,44%	1,39%
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	16.227.223,74 (15.469.147,33)	16.190.658,49 (15.283.491,98)	36.565,25 (180.832,60)	0,00 (4.822,75)
Sonstige Vermögensgegenstände	211.308,90 (42.387,13)	211.308,90 (42.387,13)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
	6.438.532,64 (15.511.534,46)	16.401.967,39 (15.325.879,11)	36.565,25 (180.832,60)	0,00 (4.822,75)

### Rückstellungen

In den sonstigen Rückstellungen sind Verpflichtungen gegenüber dem Personal in Höhe von 202 TEUR (Vorjahr 203 TEUR) und Aufwendungen im Eigengeschäft in Höhe von 288 TEUR (Vorjahr 757 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	31.619.053,08 (30.393.052,04)	16.619.053,08 (15.393.052,04)	15.000.000,00 (15.000.000,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Erhaltene Anzahlungen	15.030.131,09 (10.397.378,30)	15.030.131,09 (10.397.378,30)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistung	3.372.735,65 (6.553.760,62)	3.142.735,65 (6.553.760,62)	230.000,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Sonstige Verbindlichkeiten	2.338.475,85 (4.066.679,35)	2.338.475,85 (4.066.679,35)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
	52.360.395,67 (51.410.870,31)	37.130.395,67 (36.410.870,31)	15.000.000,00 (15.000.000,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)

Die sonstigen Verbindlichkeiten betreffen mit 187 TEUR (Vorjahr 205 TEUR) Verbindlichkeiten aus Steuern und mit 13 TEUR (Vorjahr 9 TEUR) Verbindlichkeiten im Rahmen der sozialen Sicherheit.

## Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Es bestehen sonstige finanzielle Verpflichtungen in Höhe von 2.214 TEUR. Im Einzelnen betreffen diese Verpflichtungen folgende Sachverhalte:

	TEUR
Jährliche Zahlungsverpflichtungen aus Mietverträgen für Geschäftsräume	295
Jährliche Zahlungsverpflichtungen aus Lizenz-, Pflege-, Wartungs- und Leasingverträgen	167
Verpflichtungen aus Grundstückskaufverträgen mit Übergabestichtagen im Folgejahr für Kaufpreiszahlungen (Ankäufe)	1.752
	<b>2.214</b>

Leasingverträge wurden im Wesentlichen für Dienstwagen und in geringem Umfang für Kopierer und Multifunktionsgeräte abgeschlossen. Das Leasing der Betriebs- und Geschäftsausstattung bringt gegenüber einem Kauf Liquiditätsvorteile.



### 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.

	<b>2022</b> TEUR	2021 TEUR
Verpflichtungen gegenüber Auftraggebern aus treuhänderisch gehaltenen Grundstücken	22.165	21.897
Restkaufgeldforderungen	129	1.656
	<b>22.294</b>	23.553

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	2022 TEUR	2021 TEUR
Eigengeschäft		
- Verkäufe von Grundstücken	32.905	33.894
- Erlöse aus Erschließungsabrechnungen	1.233	5.886
- Pachten und Mieten	1.553	1.706
Betreuungstätigkeit	2.050	2.126
Umsatzerlöse insgesamt	<b>37.741</b>	43.612

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 550 TEUR (Vorjahr 81 TEUR) periodenfremde Erträge enthalten.

Der Personalaufwand enthält mit 293 TEUR (Vorjahr 413 TEUR) Aufwendungen für Altersversorgung.

In den Zinsen und ähnlichen Aufwendungen ist ein Betrag in Höhe von 12 TEUR (Vorjahr 11 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 2022 gezahlt:

	Fixe Bezüge TEUR	Variable Bezüge TEUR	Sonstige Bezüge TEUR	Gesamtbezüge TEUR
Dietrich von Hobe	126,2	21,4	11,9	159,5
Gerd von Hippel	123,0	21,4	19,6	164,0
<b>Summe</b>	<b>249,2</b>	<b>42,8</b>	<b>31,5</b>	<b>323,5</b>

### Gesamtbezüge ehemaliger Mitglieder der Geschäftsführung

Für ehemalige Mitglieder der Geschäftsführung und ihre Hinterbliebenen betragen die Bezüge im Jahr 2022 69 TEUR.

Die Pensionsrückstellungen für ehemalige Mitglieder der Geschäftsführung und ihre Hinterbliebenen sind in voller Höhe gebildet und belaufen sich zum 31. Dezember 2022 auf 354 TEUR.

### Honorar des Abschlussprüfers

	TEUR
Abschlussprüfungsleistungen	16
Andere Prüfungsleistungen	0
	<b>16</b>



## **Mitarbeiter**

Die durchschnittliche Zahl der während des Geschäftsjahres beschäftigten Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter betrug 50. Es bestanden ausschließlich kaufmännische Arbeitsverhältnisse.

## **Beirat**

Dr. Dorit Kuhnt (bis 30.06.2022), Staatssekretärin  
Ministerium für Energiewende, Klimaschutz, Umwelt und Natur  
des Landes Schleswig-Holstein  
Vorsitzende

Anne Benett-Sturies (ab 01.07.2022), 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

Werner Schwarz (bis 10.08.2022), Landwirt, Präsident  
Bauernverband Schleswig-Holstein e. V.

Klaus-Peter Lucht (ab 06.10.2022), 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 Detlef Horstmann und Herrn Rudolf von Spreckelsen gezahlt.



### **Aufsichtsrat**

Erk Westermann-Lammers, Vorstandsvorsitzender  
Investitionsbank Schleswig-Holstein  
Vorsitzender

Hella Prien, Leiterin Unternehmensentwicklung  
Investitionsbank Schleswig-Holstein

Dr. Jürgen Wegner, Managing Director / Bereichsleiter Kredit  
Landwirtschaftliche Rentenbank  
stellvertretender Vorsitzender

### **Bezüge des Aufsichtsrates**

Der Aufsichtsrat erhielt keine Bezüge.

### **Gewinnverwendung/Gewinnverwendungsvorschlag**

Die Geschäftsführung schlägt vor, den Jahresüberschuss von 11.554.766,22 EUR in Höhe von 5.777.383,11 EUR zum 30. Juni 2023 an die Gesellschafter auszuschütten und den Restbetrag von 5.777.383,11 EUR in die Gewinnrücklagen einzustellen.

Kiel, 13. Februar 2023

**gez. Dietrich von Hobe**

Geschäftsführer

**gez. Gerd von Hippel**

Geschäftsführer



## Entwicklung des Anlagevermögens 2022

Landgesellschaft Schleswig-Holstein mbH, 24103 Kiel

Jahresabschluss für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2022 bis zum 31. Dezember 2022

	Anschaffungs- oder Herstellungskosten				Abschreibungen				Buchwerte	
	Stand 01.01.22 EUR	Zugänge EUR	Abgänge EUR	Stand 31.12.22 EUR	Stand 01.01.22 EUR	Zugänge EUR	Abgänge EUR	Stand 31.12.22 EUR	Stand 01.01.22 EUR	Stand 31.12.22 EUR
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>										
Entgeltlich erworbene Lizenzen	585.439,75	4.562,03	0,00	590.001,78	459.257,75	49.402,03	0,00	508.659,78	81.342,00	126.182,00
	585.439,75	4.562,03	0,00	590.001,78	459.257,75	49.402,03	0,00	508.659,78	81.342,00	126.182,00
<b>Sachanlagen</b>										
Betriebs- und Geschäftsausstattung	602.139,91	41.268,34	0,00	643.408,25	413.233,91	82.479,34	0,00	495.713,25	147.695,00	188.906,00
	602.139,91	41.268,34	0,00	643.408,25	413.233,91	82.479,34	0,00	495.713,25	147.695,00	188.906,00
<b>Finanzanlagen</b>										
Sonstige Ausleihungen	2.222,16	17.000,00	3.638,81	15.583,35	0,00	0,00	0,00	0,00	15.583,35	2.222,16
	2.222,16	17.000,00	3.638,81	15.583,35	0,00	0,00	0,00	0,00	15.583,35	2.222,16
	<b>1.189.801,82</b>	<b>62.830,37</b>	<b>3.638,81</b>	<b>1.248.993,38</b>	<b>872.491,66</b>	<b>131.881,37</b>	<b>0,00</b>	<b>1.004.373,03</b>	<b>244.620,35</b>	<b>317.310,16</b>



**Landgesellschaft Schleswig-Holstein mbH, Kiel**  
**Amtsgericht Kiel HRB 331 KI**  
**Jahresabschluss für das Geschäftsjahr vom**  
**1. Januar 2022 bis zum 31. Dezember 2022**

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 muss in den Vorjahren sowohl witterungsbedingt als auch hinsichtlich der Ertragslage als auf unbefriedigendem Niveau schwankend bezeichnet werden. Dagegen war das Jahr 2022 für Ackerbauern und Milchviehhalter ein gutes Jahr, wurde aber durch Sondereinflüsse, die im Wesentlichen aus dem völkerrechtswidrigen Krieg in der Ukraine resultieren, geprägt. Die Erzeugerpreise für Milch und Ackererzeugnisse stiegen in bisher ungekannte Höhen. Dieser Tendenz standen aber auch gewaltige Kostensteigerungen in den Bereichen Energie, Pflanzenschutz, Dünger, Kapital und Personal entgegen. Der Schweinesektor hingegen schrumpft – auch aufgrund der hohen Futtermittelpreise und der Nachwirkungen der Corona-Pandemie – weiterhin. 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 alles in allem weiterhin nicht zu beobachten. Grundsätzlich ist der Markt durch ein sehr verhaltenes Angebot und eine hohe Nachfrage gekennzeichnet. Die Bereitschaft von einigen Landwirten, den ortsüblichen Preisrahmen zu sprengen, um weiter wachsen zu können, besteht weiterhin. Nicht nur in den besonders günstigen Lagen im östlichen Hügelland sind die Preise in Abhängigkeit von örtlicher Konkurrenz teilweise angestiegen. Auch auf Eiderstedt, begünstigten Geestlagen und den guten Marschböden der Westküste konnte diese Entwicklung beobachtet werden. In den Futterbauregionen des Landes kommt es vereinzelt zu einem Rückgang der landwirtschaftlichen Nachfrage; insbesondere dann, wenn keine Alternativeinkommen erwirtschaftet werden. Ein gravierender Einbruch der Nachfrage oder ein Verfall des Bodenpreises ist auf diesen überwiegenden Moorstandorten jedoch nicht zu erwarten, da ebenfalls eine öffentliche Nachfrage nach für den Klimaschutz geeigneten Flächen (Mooren) besteht. Regional bedingte Unterschiede der Grundstückspreise bestehen daher weiter. Dass die Preisbildung auf dem landwirtschaftlichen Grundstücksmarkt auch durch die außerlandwirtschaftliche Flächennachfrage für Infrastrukturmaßnahmen und generell für den Energiesektor beeinflusst wird, gilt zunehmend. 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 weiter an. Das Bestreben von Nichtlandwirten und privaten Kapitalanlegern auch landwirtschaftliche Flächen zur Vermögensanlage zu erwerben, hat sich verstetigt. Dieses führt jedoch nicht, wie in einigen Regionen der neuen Bundesländer, zu einem weitgehenden Ausverkauf der Fläche an Investoren 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 Gewerbebau zu nutzenden Flächen ist zwar etwas rückläufig, aber immer noch stark ausgeprägt. Dieses liegt einerseits an dem Anstieg von Zinsen und Baukosten und andererseits an der durch den Krieg in der Ukraine ausgelösten allgemeinen Unsicherheit. Der Anspruch an das für eine Baufinanzierung erforderliche Einkommen beziehungsweise Eigenkapital ist so gestiegen, dass insbesondere einige der jungen Familien von ihren Plänen vorerst absehen. Dagegen gibt es weiterhin ausreichend kapitalstarke Interes-





senten auch höheren Alters, die ebenfalls einen ihrer Lebenssituation angemessenen Bauplatz erwerben wollen. Dieses gilt ebenso für den Geschoss- und Mietwohnungsbau – obwohl sich einige Investoren derzeit etwas bedeckt halten, ist das allgemeine Interesse am Wohnungsbau doch sehr hoch. Es ist weiterhin anzumerken, dass für die erforderlichen Planungs- und Genehmigungsprozesse 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**

Sowohl der Krieg in der Ukraine als auch die Corona-Pandemie haben sich auf die Geschäftsentwicklung der Landgesellschaft in 2022 nicht gravierend negativ ausgewirkt. Die in den operativen Bereichen geplanten Jahresüberschüsse wurden im Flächenmanagement deutlich übertroffen und in der Grundstücksentwicklung leicht unterschritten. Das Planergebnis für die Landgesellschaft wurde übererfüllt. Die Arbeitserledigung konnte, unterstützt durch zusätzliche organisatorische Maßnahmen wie mobiles Arbeiten, jederzeit sichergestellt werden.

Die Gesellschaft hat 2022 über ihr Flächenmanagement insgesamt 659 ha für den eigenen revolvierenden Bodenfonds gekauft und 644 ha verkauft. Der Flächenerwerb lag leicht über dem Vorjahresniveau (595 ha), auf dem allgemein unverändert festen Angebotsmarkt konnten aber erneut nur verhältnismäßig wenige freie Ankäufe realisiert werden. Der Erwerb der neuen Bodenfondsflächen ist überwiegend durch den Abschluss von Landtauschverträgen und erneut in Regionen mit hoher agrarstruktureller und außerlandwirtschaftlicher Flächennachfrage erfolgt. Die Flächenverwertung ist an die fehlenden Möglichkeiten zum Flächenerwerb angepasst worden und lag deshalb deutlich unter dem Vorjahresniveau (957 ha). Der eigene Bodenfonds konnte in 2022 entsprechend stabil gehalten werden; der Jahresendbestand von 4.052 ha entspricht einer leichten Erhöhung um 15 ha gegenüber dem Vorjahresniveau (4.037 ha).

Das Treuhandvermögen im Flächenmanagement ist mit 286 ha zum Jahresabschluss 2022 gegenüber dem Vorjahresniveau (289 ha) nahezu unverändert geblieben. Der Jahresendbestand entfällt anteilig mit 192 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 2022 192 ha angekauft und 6 ha verwertet.

Trotz der reduzierten Verwertung von Bodenfondsflächen ist ein Bereichsergebnis annähernd auf dem Niveau des Vorjahres erreicht worden, weil über die interne Verrechnung von Nachbesserungsbeträgen aus dem Bauplatzverkauf im Projekt Eckernförde des Bereichs Grundstücksentwicklung wesentliche Erträge im Flächenmanagement realisiert worden sind.



Das Grundstücksgeschäft des Flächenmanagements wird in 2023 auf dem Niveau des Vorjahres geplant. Dabei wird das strategische Ziel des Erhalts eines Bodenfondssumfangs von mindestens 4.000 ha unter der Annahme weiterverfolgt, dass die bestehenden Schwierigkeiten beim Erwerb neuer Flächen fort dauern werden. Wegen des deutlich verringerten Effekts aus Nachbesserungen im Projekt Eckernförde wird jedoch ein Bereichsergebnis unter dem Niveau des Jahres 2022 erwartet.

Im Bereich des freiwilligen Landtausches wurden 2022 52 neue Tauschvereinbarungen mit 113 Tauschpartnern über 742 ha abgeschlossen.

Im Geschäftsbereich Grundstücksentwicklung wurden 2022 im Eigen- und Treuhandgeschäft insgesamt 39 Entwicklungsvorhaben für Wohnbau- und Gewerbebezwecke bearbeitet. Im Berichtsjahr wurden 130 Bauplätze mit einer Gesamtfläche von 19,4 ha verkauft. Für diese Entwicklungsvorhaben umfasste der Grundstücksbestand Ende 2022 115 ha, davon 15 ha im Eigengeschäft und rund 100 ha im Treuhandgeschäft. Gegenüber dem Vorjahr (77 verkaufte Bauplätze) war die Geschäftsentwicklung deutlich verbessert. Maßgeblich hierfür war vor allem der Bauplatzverkauf in dem renditestarken eigengeschäftlichen Projekt in Eckernförde. Trotz des konjunkturbedingten Nachfragerückgangs in der zweiten Jahreshälfte konnte das geplante Bereichsergebnis annähernd erreicht werden. Für 2023 wird unter der Annahme der landesweit anhaltenden Bauplatznachfrage erneut ein überdurchschnittliches Ergebnis geplant, das allerdings deutlich gegenüber dem außerordentlichen Jahr 2022 zurückfallen wird.

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 2022 rund 45.166 ha, die in 3.700 Verträgen gebunden waren. Zum Jahresbeginn 2023 ergibt sich eine weitere Erhöhung der Vertragsfläche auf 48.262 ha in 3.198 Verträgen.

#### **4. Personalentwicklung**

Am 31. Dezember 2022 beschäftigte die Gesellschaft 52 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter (einschließlich Geschäftsführung). Die Personalkosten (einschließlich der Kosten für die Geschäftsführer) betragen rund 4,3 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 2022 von konstruktiver Zusammenarbeit geprägt. Alle anstehenden Sachthemen, insbesondere auch der Umgang mit der Corona-Pandemie, konnten im gegenseitigen guten Einvernehmen gelöst werden.



## B. Darstellung der Lage

### 1. Ertragslage

Der Jahresüberschuss für das Geschäftsjahr 2022 beläuft sich auf 11.555 TEUR und liegt damit um 7.539 TEUR über dem entsprechenden Vorjahresergebnis von 4.016 TEUR. In der nachstehenden Tabelle ist die Gewinn- und Verlustrechnung des Jahres 2022 nach betriebswirtschaftlichen Kriterien zusammengefasst und den entsprechenden Vorjahreszahlen gegenübergestellt.

	2022 TEUR	2021 TEUR	Veränderung TEUR
Gesamtleistung	42.247	41.927	320
Materialaufwand	-24.435	-32.134	7.699
Rohergebnis	17.812	9.793	8.019
Personalaufwand	-4.301	-4.372	71
Abschreibungen	-214	-143	-71
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-1.390	-923	-467
Ergebnis vor Zinsen	11.907	4.355	7.552
Zinserträge	147	140	7
Zinsaufwendungen	-436	-407	-29
Steuern	-63	-72	9
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>11.555</b>	<b>4.016</b>	<b>7.539</b>

Gegenüber dem Geschäftsjahr 2021 ist die Gesamtleistung nahezu unverändert geblieben. Dabei sind die im Geschäftsbereich Flächenmanagement wegen der geringeren Flächenverwertung reduzierten Verkaufserlöse durch Umsatzerlöse aus dem Verkauf eigener Bauplätze im Bereich Grundstücksentwicklung weitgehend kompensiert worden.

Vor allem die Erschließungsmaßnahme Eckernförde hat das Geschäftsjahr 2022 maßgeblich geprägt. Da die Landgesellschaft die Projektfläche in Eckernförde 2007 zu landwirtschaftlichen Preisen in die eigene Bilanz genommen hat und die attraktive Lage des Standortes Eckernförde derzeit hohe Verkaufspreise ermöglicht, ist ein außerordentlich hoher Projektüberschuss zu verzeichnen. Der geringe Flächenbuchwert der Verkaufsgrundstücke führt zu einer wesentlichen Verringerung des Materialaufwandes gegenüber dem Vorjahr. Vor allem dieser Effekt ist verantwortlich für die hohe positive Abweichung des Jahresüberschusses gegenüber dem Wirtschaftsjahr 2021.



## 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 143,7 Mio. EUR (Vorjahr 135,6 Mio. EUR). Das Eigenkapital beträgt rund 90,4 Mio. EUR (Vorjahr 82,4 Mio. EUR). Es umfasst 62,9% (Vorjahr 60,7%) der Bilanzsumme.

Die Vermögensstruktur ist im Wesentlichen geprägt durch Vorratsvermögen und Forderungen.

## 3. Finanzlage

In der laufenden Geschäftstätigkeit hatte die Gesellschaft im Berichtsjahr einen geringeren Mittelzufluss von 2.316 TEUR (Vorjahr Mittelzufluss 17.940 TEUR) zu verzeichnen. Ursache waren im Wesentlichen höhere Investitionen in Grundstücksvorräte gegenüber dem Vorjahr. Die Zwischenkreditaufnahme hat sich gegenüber 2021 erhöht. Im Cash Flow für Finanzierungstätigkeit war ein Mittelabfluss in Höhe von 2.274 TEUR zu verzeichnen. Bei einem Mittelabfluss in Höhe von 59 TEUR aus Investitionstätigkeit hat sich der Bestand an Zahlungsmitteln zum Stichtag um 17 TEUR auf 2.197 TEUR verringert.

Die Zahlungsfähigkeit war sowohl im Geschäftsjahr als auch danach jederzeit gegeben. Ende 2022 war im Treuhandgeschäft Kapital in Höhe von insgesamt rund 10.046 TEUR (Vorjahr 8.916 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

Der Ausbruch des Ukraine-Krieges im Februar 2022 hat bislang 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 Bauplatzwerker weitgehend weitergereicht. Deren Nachfrage ist zwar rückläufig, die Gesamtnachfrage übersteigt das Angebot aber weiterhin.

Der Anstieg des Zinsniveaus betrifft die Landgesellschaft unterschiedlich. Derzeit sind über 50% der aufgenommenen Verbindlichkeiten langfristig finanziert und durch den Zinsanstieg nicht betroffen. Der Anstieg der kurzfristigen Verbindlichkeiten wird im Eigengeschäft bei neuen Ankäufen oder Projektfreigaben einkalkuliert. Im Treuhandgeschäft wird der Zinsanstieg an die Kommunen weitergegeben.

Für die Annahme, dass sich in Folge der in 2020 ausgebrochenen Corona-Pandemie Risiken oder bedeutsame negative Konsequenzen für die Landgesellschaft ergeben, gibt es auch weiterhin keine Hinweise. Sowohl in den operativen Geschäftsfeldern als auch bei den Arbeitserledigungsprozessen können keine diesbezüglichen Anzeichen festgestellt werden.

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 resultierendes erhöhtes Flächenangebot kann jedoch weiterhin nicht festgestellt werden, auch die Nachfrage ist unverändert hoch und das Preisniveau landwirtschaftlicher Flächen bleibt stabil oder verhalten steigend. Da die starken Preissteigerungen der Vergangenheit nicht mehr dauerhaft erwartet werden können, ist mittlerweile von stagnierenden Roterträgen im Flächenmanagement auszugehen. Bei einem allgemeinen Anstieg der Personal- und Verwaltungskosten ist hier von leicht sinkenden Bereichsergebnissen auszugehen. 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 Kompensationsflächen für Infrastrukturentwicklungen (z. B. Hinterlandanbindung der Fehmarnbelt-Querung, Bau von Stromtrassen) 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.

Zusätzlich zu den typischen Hauptrisiken besteht in der Grundstücksentwicklung das Risiko der Kostenabweichung bei der Durchführung von Erschließungsmaßnahmen. Die Risiken werden durch das für die Bauindustrie besondere konjunkturelle Risiko erhöht. Den Risiken begegnet die Gesellschaft durch eine hohe Flexibilität bei der Auftragsabwicklung.

Die Gefahr eines nicht planmäßigen Verkaufs im Bereich Grundstücksentwicklung ist angesichts der weiterhin gegebenen Nachfrage gering und wird durch die konsequente Anwendung des Risikomanagementsystems minimiert. 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. Dies kann zu Ertragsschwankungen in einzelnen Wirtschaftsjahren führen, beeinträchtigt die Rentabilität der Projekte aber nicht wesentlich. Die derzeitigen Signale aus der Landesplanung, den ländlichen Wohnungsbau zu unterstützen, bestätigen jedoch die weitere Attraktivität dieses Geschäftszweiges genauso, wie die immer noch hohen Interessentenzahlen bei den in der Vorbereitung befindlichen Projekten der Gesellschaft.

Zu knapp kalkulierte Preise können schon bei geringen Planabweichungen zu Verlusten bei der Erschließung von Baugebieten führen. Durch vorsichtige Kalkulationen, straffes 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. Den gegenwärtigen Lieferschwierigkeiten auf dem Weltmarkt für



Baumaterialien und den daraus resultierenden Teuerungen wird durch die Berücksichtigung einer „Risikovorsorge“ in der Projektkalkulation Rechnung getragen.

Das Treuhandgeschäft der Landgesellschaft wird aus liquiden Mitteln der Gesellschaft zwischenfinanziert. 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 47,5 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.

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.

Seit dem 1. Januar 2010 ist die Innenrevision der Investitionsbank Schleswig-Holstein beauftragt, prozessorientierte Prüfungen der Landgesellschaft im zweijährigen Turnus durchzuführen. Die letzte Prüfung erfolgte von Dezember 2020 bis März 2021 und führte zu keinen wesentlichen Feststellungen. Ab 2023 wird die Innenrevision durch die tricon gmbh Wirtschaftsprüfungsgesellschaft erfolgen.

## **C. Prognosebericht**

Angesichts des in Schleswig-Holstein weiterhin überwiegend sehr starren Verkäufermarktes und des sehr verhaltenen Angebots erscheint eine Ausweitung des Geschäfts im Flächenmanagement der Landgesellschaft kaum möglich. Wie bereits beim Punkt „Geschäftsentwicklung“ dargestellt, soll 2023 aus strategischen Gründen trotz allgemein hoher Flächennachfrage der Verkauf zurückhaltend erfolgen, während der Schwerpunkt auf die Akquisition neuer Fläche gelegt wird. Es wird aber erwartet, dass das Bereichsergebnis weiterhin deutlich positiv ist.

Die Nachfragesituation nach Baugrundstücken im ländlichen Raum im Bereich der Grundstücksentwicklung ist weiterhin stabil. Aufgrund mehrerer in Vorbereitung befindlicher Projekte und der weiterhin erfolgenden Akquisition neuer rentierlicher Projekte kann im



Mittel der nächsten Jahre von einer stabilen Ertragslage des Bereiches ausgegangen werden. Auch das Jahr 2023 wird durch die hohe Ertragsstärke des eigengeschäftlichen Projektes in Eckernförde geprägt werden.

Vor diesem Hintergrund können für das laufende Jahr stabile Erträge erwirtschaftet werden, die die Planausschüttung an die Gesellschafter bei gleichzeitigem Erhalt der Unternehmensstabilität gewährleisten. Auch für die Finanz- und Vermögenslage rechnet die Gesellschaft mit stabilen Verhältnissen. Die Folgejahre stehen in Abhängigkeit des verknappten Flächenmarktes und der zur Erschließung bereitstehenden Projekte. Hier werden Jahresüberschüsse in geringerer Höhe geplant.

## **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 2023

**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 2022 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2022 bis zum 31. Dezember 2022 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 2022 bis zum 31. Dezember 2022 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 2022 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2022 bis zum 31. Dezember 2022 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) fest gestellten 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 Gesetzesentsprechung 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 2022 bis zum 31. Dezember 2022 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, 28. Februar 2023

**ATN Allgemeine Treuhand Nord**  
Revisions- und Beratungsgesellschaft mbH  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

**Werth**

Wirtschaftsprüfer

**Hoffmann-Wülfing**

Wirtschaftsprüfer