

Jahresabschluss 2021

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





Bilanz

Landgesellschaft Schleswig-Holstein mbH, Kiel
 Jahresabschluss für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2021 bis zum 31. Dezember 2021

AKTIVA

	31.12.2021		31.12.2020	
	EUR	EUR	EUR	EUR
A. Anlagevermögen				
I. Immaterielle Vermögensgegenstände Entgeltlich erworbene Lizenzen	126.182,00	126.182,00	167.299,00	167.299,00
II. Sachanlagen Betriebs- und Geschäftsausstattung	188.906,00	188.906,00	266.293,00	266.293,00
III. Finanzanlagen Sonstige Ausleihungen	2.222,16	2.222,16	7.916,53	7.916,53
		317.310,16		441.508,53
B. Umlaufvermögen				
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte				
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte	104.076.043,79		113.821.955,64	
2. Unfertige Erschließungs- und Standortentwicklungsmaßnahmen	13.314.154,23		14.266.140,53	
3. Bauvorbereitungskosten	10.911,71		1.143.277,61	
4. Geleistete Anzahlungen	194.933,58		163.826,70	
		117.596.043,31		129.395.200,48
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr: 186 TEUR (335 TEUR)				
a) aus veräußertem Vorratsland, abgerechneten Verfahren und sonstigen Eigengeschäften	6.470.975,92		6.625.186,16	
b) aus Treuhandgeschäften	8.916.053,99		9.938.691,18	
c) aus Auftragsgeschäften	82.117,42		26.314,37	
	15.469.147,33		16.590.191,71	
2. Sonstige Vermögensgegenstände	42.387,13		277.639,50	
		15.511.534,46		16.867.831,21
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		2.213.983,28		2.619.041,94
		135.321.561,05		148.882.073,63
C. Rechnungsabgrenzungsposten		8.279,61		0,00
Bilanzsumme		135.647.150,82		149.323.582,16

Treuhandvermögen: 23.553.120,99 EUR (23.688.105,65 EUR)

PASSIVA

	31.12.2021		31.12.2020	
	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	63.538.613,30	63.538.613,30	60.807.624,85	60.807.624,85
III. Jahresüberschuss		4.015.977,90		6.230.988,45
		82.359.191,20		81.843.213,30
B. Rückstellungen				
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	574.797,00		494.753,00	
2. Steuerrückstellungen	337.970,00		337.970,00	
3. Sonstige Rückstellungen	960.516,31		1.093.095,40	
		1.873.283,31		1.925.818,40
C. Verbindlichkeiten				
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr: 15.393 TEUR (30.219 TEUR)	30.393.052,04		45.219.496,22	
2. Erhaltene Anzahlungen davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr: 10.397 TEUR (14.030 TEUR)	10.397.378,30		14.030.366,83	
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr: 6.554 TEUR (3.748 TEUR)	6.553.760,62		3.989.481,09	
4. Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern: 205 TEUR (191 TEUR) davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 34 TEUR (12 TEUR) davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr: 4067 TEUR (2.309 TEUR)	4.066.679,35		2.309.113,32	
		51.410.870,31		65.548.457,46
D. Rechnungsabgrenzungsposten		3.806,00		6.093,00
Bilanzsumme		135.647.150,82		149.323.582,16

Treuhandverpflichtungen: 23.553.120,99 EUR (23.688.105,65 EUR)



Gewinn- und Verlustrechnung

	2021		2020	
	EUR	EUR	EUR	EUR
1. Umsatzerlöse		43.611.508,56		41.573.934,52
2. Veränderung des Bestands an unfertigen Erschließungsmaßnahmen sowie an nicht abgerechneten Leistungen		-1.829.074,20		1.858.758,08
3. Sonstige betriebliche Erträge		144.454,73		1.514.367,10
Gesamtleistung		41.926.889,09		44.947.059,70
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen				
a) für Haus- und Grundstücksbewirtschaftung	-122.092,36		-133.172,44	
b) für Verkaufsgrundstücke	-31.977.835,99		-32.183.508,35	
c) für andere Lieferungen und Leistungen	-33.887,10		-26.542,33	
		-32.133.815,45		-32.343.223,12
5. Rohergebnis		9.793.073,64		12.603.836,58
6. Personalaufwand				
a) Löhne und Gehälter	-3.295.381,07		-3.238.491,36	
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung davon für Altersversorgung: 347 TEUR (304 TEUR)	-1.076.181,99		-960.141,62	
		-4.371.563,06		-4.198.632,98
7. Abschreibungen				
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-142.524,16		-132.749,99	
b) auf Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens, soweit diese die in der Kapitalgesellschaft üblichen Abschreibungen überschreiten	0,00		-344.078,75	
		-142.524,16		-476.828,74
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		-922.925,17		-1.333.963,94
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	139.880,95		149.249,70	
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-407.391,15		-447.953,38	
11. Finanzergebnis		-267.510,20		-298.703,68
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		0,00		56,91
13. Ergebnis nach Steuern		4.088.551,05		6.295.764,15
14. Sonstige Steuern		-72.573,15		-64.775,70
15. Jahresüberschuss		4.015.977,90		6.230.988,45



Landgesellschaft Schleswig-Holstein mbH, Kiel
Amtsgericht Kiel HRB 331 KI
Jahresabschluss für das Geschäftsjahr vom
1. Januar 2021 bis zum 31. Dezember 2021

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.

Bei der Gliederung und Bezeichnung der Abschlussposten sind die Besonderheiten der Geschäftstätigkeit der Gesellschaft berücksichtigt. In der Bilanz wird der Posten „B. I. Vorräte“ durch den Posten „B. I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte“ ersetzt und geschäftsbedingt weiter untergliedert, da dessen Inhalt nicht durch den Inhalt von einem nach § 266 Abs. 2 HGB vorgeschriebenen Posten gedeckt wird. Außerdem wird der Posten „B. II. 1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen“ ebenfalls geschäftsbedingt weiter untergliedert. In der Gewinn- und Verlustrechnung wird der Posten „Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen“ weiter unterteilt, um den verschiedenen Geschäftszweigen Rechnung zu tragen.

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.

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. Sie werden nicht verzinst. Eine Abzinsung ist wegen Geringfügigkeit nicht vorgenommen worden. 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 17.045 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:

	31.12.2021	01.01.2021
Rechnungszins - Durchschnittsbildung 10 Jahre	1,87%	2,30%
Rechnungszins - Durchschnittsbildung 7 Jahre	1,39%	1,60%
Fluktuation	nicht relevant	nicht relevant
Entgeltynamik	2,00%	2,00%
SV-Rentendynamik	1,00%	1,00%
Rentendynamik	abgeleitet	abgeleitet

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.

Den Arbeitnehmern der Gesellschaft wird eine Zusatzversorgung nach den Regeln im öffentlichen Dienst gewährt, die über eine öffentliche Zusatzversorgungskasse (VBL) abgewickelt wird. Die Zusatzversorgung umfasst eine Erwerbsminderungs-, eine Alters- und eine Hinterbliebenenrente, für die in der Regel Wartezeiten von 60 Monaten erfüllt sein müssen. Die von der VBL erhobene Umlage in Höhe von 8,26% (6,45% vom Arbeitgeber, 1,81% vom Arbeitnehmer) bemisst sich nach dem zusatzversorgungspflichtigen Entgelt der Mitarbeiter. 2021 belief sich die der Bemessung zugrunde liegende Gehalts- und Lohnsumme auf 2.897 TEUR.

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	15.469.147,33 (16.590.191,71)	15.283.491,98 (16.254.778,86)	180.832,60 (322.832,60)	4.822,75 (12.580,25)
Sonstige Vermögensgegenstände	42.387,13 (277.639,50)	42.387,13 (277.639,50)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
	15.511.534,46 (16.867.831,21)	15.325.879,11 (16.532.418,36)	180.832,60 (322.832,60)	4.822,75 (12.580,25)

Im Wesentlichen handelt es sich um werthaltige Forderungen aus verkauften Grundstücken, die bis zur Kaufpreiszahlung durch das grundbuchliche Eigentum der Landgesellschaft abgesichert sind, und um Forderungen gegenüber Gemeinden aus der Entwicklung von Grundstücken im Treuhandgeschäft.

Rückstellungen

Für Umsatzsteuerzahlungen aus dem Verkauf und der Verpachtung von Zahlungsansprüchen wurde eine Steuerrückstellung in Höhe von 338 TEUR bilanziert.

In den sonstigen Rückstellungen sind Verpflichtungen gegenüber dem Personal in Höhe von 203 TEUR (Vorjahr 209 TEUR) und Aufwendungen im Eigen-, Treuhand- und Auftragsgeschäft in Höhe von 757 TEUR (Vorjahr 884 TEUR) enthalten. Die Verringerung der Rückstellungen resultiert im Wesentlichen aus einer geringeren Zuführung für ausstehende Rechnungen für die Fertigstellung von Erschließungsmaßnahmen im Eigengeschäft.



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	30.393.052,04 (45.219.496,22)	15.393.052,04 (30.219.496,22)	15.000.000,00 (15.000.000,00)	0,00 (5.000.000,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Erhaltene Anzahlungen	10.397.378,30 (14.030.366,83)	10.397.378,30 (14.030.366,83)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistung	6.553.760,62 (3.989.481,09)	6.553.760,62 (3.747.751,09)	0,00 (241.730,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Sonstige Verbindlichkeiten	4.066.679,35 (2.309.113,32)	4.066.679,35 (2.309.113,32)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
	51.410.870,31 (65.548.457,46)	36.410.870,31 (50.306.727,46)	15.000.000,00 (15.241.730,00)	0,00 (5.000.000,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen setzen sich im Wesentlichen zusammen aus Verpflichtungen im Rahmen von Grundstücksankäufen, für die die Zahlungsvoraussetzungen noch nicht gegeben sind, und aus Verbindlichkeiten gegenüber Gemeinden, für die im Treuhandgeschäft Zahlungen aus Grundstücksverkäufen vereinbart wurden.

Die sonstigen Verbindlichkeiten umfassen bereits vereinnahmte Kaufpreiszahlungen für Grundstücksverkäufe mit Übergabestichtag 2022 und Guthaben aus Ausgleichersatzzahlungen, die die Landgesellschaft im Auftrag für die Unteren Naturschutzbehörden einzelner Landkreise vereinnahmt, um damit Flächenankäufe für den Naturschutz zu finanzieren.



Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Es bestehen sonstige finanzielle Verpflichtungen in Höhe von 10.245 TEUR. Im Einzelnen betreffen diese Verpflichtungen folgende Sachverhalte:

	TEUR
Jährliche Zahlungsverpflichtungen aus Mietverträgen für Geschäftsräume	288
Jährliche Zahlungsverpflichtungen aus Lizenz-, Pflege-, Wartungs- und Leasingverträgen	178
Verpflichtungen aus Grundstückskaufverträgen mit Übergabestichtagen im Folgejahr für Kaufpreiszahlungen (Ankäufe)	9.779
	10.245

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.

	2021 TEUR	2020 TEUR
Verpflichtungen gegenüber Auftraggebern aus treuhänderisch gehaltenen Grundstücken	21.897	23.582
Restkaufgeldforderungen	1.656	103
Forderungen aus Mieten und Pachten	0	1
sonstige Leistungsforderungen	0	2
	23.553	23.688

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



Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die Landgesellschaft ist entsprechend ihrer gesetzlichen und satzungsmäßigen Aufgabenstellung schwerpunktmäßig in Schleswig-Holstein tätig.

Nach Tätigkeitsbereichen gliedern sich die Umsatzerlöse wie folgt:

Tätigkeitsbereich	2021 TEUR	2020 TEUR
Eigengeschäft		
- Verkäufe von Grundstücken	33.894	36.430
- Erlöse aus Erschließungsabrechnungen	5.886	1.165
- Pachten und Mieten	1.706	1.773
Betreuungstätigkeit	2.126	2.206
Umsatzerlöse insgesamt	43.612	41.574

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 81 TEUR (Vorjahr 1.434 TEUR) periodenfremde Erträge enthalten, die im Wesentlichen auf der Auflösung von Rückstellungen resultieren.

In den Zinsen und ähnlichen Aufwendungen ist ein Betrag in Höhe von 11 TEUR (Vorjahr 16 TEUR) aus der Aufzinsung langfristiger Rückstellungen enthalten.



Kapitalflussrechnung

	2021 TEUR	2020 TEUR
Jahresüberschuss	4.016	6.231
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	142	133
Auflösung von Wertberichtigungen auf Grundstücke und andere Vorräte	- 199	0
Abschreibungen auf Gegenstände des Umlaufvermögens	0	344
Auflösung von Wertberichtigungen auf Forderungen	- 5	0
Auflösung von Rückstellungen	- 73	- 1.270
Zunahme (+) bzw. Abnahme (-) der langfristigen Rückstellungen	80	- 115
Cash Earnings	3.961	5.323
Verlust (+) aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	0	0
Zunahme (+)/Abnahme (-) der kurz- und mittelfristigen Rückstellungen	- 59	756
Zunahme (-)/ Abnahme (+) der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	9.718	- 4.377
Zunahme (+)/Abnahme (-) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen, der erhaltenen Anzahlungen sowie anderer Passiva, die nicht Investitions- und Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	4.320	- 4.297
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	17.940	- 2.595
Auszahlungen (-) für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	- 14	- 68
Auszahlungen (-) für Investitionen in das Sachanlagevermögen	- 10	- 73
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	0	0
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens	6	16
Auszahlungen (-) für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	0	0
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	- 18	- 125
Einzahlungen aus der Aufnahme von Krediten	6.273	13.740
Auszahlungen aus der Tilgung von Krediten	- 21.100	- 9.700
Gewinnauszahlung an die Gesellschafter	- 3.500	- 3.500
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	- 18.327	540
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	- 405	- 2.180
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	2.619	4.799
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	2.214	2.619
Zusammensetzung des Finanzmittelfonds		
Liquide Mittel	2.214	2.619
jederzeit fällige Verbindlichkeiten (-) gegenüber Kreditinstituten	0	0
	2.214	2.619



Sonstige Angaben

Geschäftsführung

Dietrich von Hobe, Gut Ohrfeld
Gerd von Hippel, Lammershagen

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 2021 gezahlt:

	Fixe Bezüge TEUR	Variable Bezüge TEUR	Sonstige Bezüge TEUR	Gesamtbezüge TEUR
Dietrich von Hobe	125,9	21,6	11,9	159,4
Gerd von Hippel	123,0	21,6	14,2	158,8
Summe	248,9	43,2	26,1	318,2

Geschäfte mit nahestehenden Personen

Geschäfte mit nahestehenden Personen hatten nur einen sehr geringen Umfang und sind jeweils zu marktüblichen Bedingungen abgeschlossen worden.

Gesamtbezüge ehemaliger Mitglieder der Geschäftsführung

Für ehemalige Mitglieder der Geschäftsführung und ihre Hinterbliebenen betragen die Bezüge im Jahr 2021 103 TEUR.

Die Pensionsrückstellungen für ehemalige Mitglieder der Geschäftsführung und ihre Hinterbliebenen sind in voller Höhe gebildet und belaufen sich zum 31. Dezember 2021 auf 575 TEUR.

Honorar des Abschlussprüfers

	TEUR
Abschlussprüfungsleistungen	16
Andere Prüfungsleistungen	0
	16



Mitarbeiter

Die durchschnittliche Zahl der während des Geschäftsjahres beschäftigten Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter betrug 53. Es bestanden ausschließlich kaufmännische Arbeitsverhältnisse.

Beirat

Dr. Dorit Kuhnt, Staatssekretärin
Ministerium für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt, Natur und Digitalisierung
des Landes Schleswig-Holstein
Vorsitzende

Professor Dr. Martin Braatz
Fachhochschule Kiel, Fachbereich Agrarwirtschaft

Holger-Jürgen Börner (bis 26.01.2021), Abteilungsleiter
Ministerium für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt, Natur und Digitalisierung
des Landes Schleswig-Holstein

Katrin Lütjen (ab 29.03.2021), Abteilungsleiterin
Ministerium für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt, Natur und Digitalisierung
des Landes Schleswig-Holstein

Matthias Paraknewitz, Referatsleiter
Ministerium für Wirtschaft, Verkehr, Arbeit, Technologie und Tourismus
des Landes Schleswig-Holstein

Werner Schwarz, Landwirt, 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

Monika Evert (bis 30.06.2021), Leiterin Arbeitsmarkt- und Strukturförderung
Investitionsbank Schleswig-Holstein

Hella Prien (ab 01.07.2021), 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 4.015.977,90 EUR in Höhe von 3.500.000,00 EUR zum 30. Juni 2022 an die Gesellschafter auszuschütten und den Restbetrag von 515.977,90 EUR in die Gewinnrücklagen einzustellen.

Kiel, 4. Februar 2022

gez. Dietrich von Hobe

Geschäftsführer

gez. Gerd von Hippel

Geschäftsführer



Entwicklung des Anlagevermögens 2021

Landgesellschaft Schleswig-Holstein mbH, 24103 Kiel
 Jahresabschluss für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2021 bis zum 31. Dezember 2021

	Anschaffungs- oder Herstellungskosten				Abschreibungen				Buchwerte	
	Stand 01.01.21 EUR	Zugänge EUR	Abgänge EUR	Stand 31.12.21 EUR	Stand 01.01.21 EUR	Zugänge EUR	Abgänge EUR	Stand 31.12.21 EUR	Stand 01.01.21 EUR	Stand 31.12.21 EUR
Immaterielle Vermögensgegenstände										
Entgeltlich erworbene Lizenzen	571.895,78	13.543,97	0,00	585.439,75	404.596,78	54.660,97	0,00	459.257,75	126.182,00	167.299,00
	571.895,78	13.543,97	0,00	585.439,75	404.596,78	54.660,97	0,00	459.257,75	126.182,00	167.299,00
Sachanlagen										
Betriebs- und Geschäftsausstattung	591.663,72	10.476,19	0,00	602.139,91	325.370,72	87.863,19	0,00	413.233,91	188.906,00	266.293,00
	591.663,72	10.476,19	0,00	602.139,91	325.370,72	87.863,19	0,00	413.233,91	188.906,00	266.293,00
Finanzanlagen										
Sonstige Ausleihungen	7.916,53	0,00	5.694,37	2.222,16	0,00	0,00	0,00	0,00	2.222,16	7.916,53
	7.916,53	0,00	5.694,37	2.222,16	0,00	0,00	0,00	0,00	2.222,16	7.916,53
	1.171.476,03	24.020,16	5.694,37	1.189.801,82	729.967,50	142.524,16	0,00	872.491,66	317.310,16	441.508,53



Landgesellschaft Schleswig-Holstein mbH, Kiel
Amtsgericht Kiel HRB 331 KI
Jahresabschluss für das Geschäftsjahr vom
1. Januar 2021 bis zum 31. Dezember 2021

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 war in den letzten Jahren sowohl witterungsbedingt als auch hinsichtlich der Ertragslage nicht zufriedenstellend. Auch das Jahr 2021 verlief sehr heterogen. Im Ackerbau standen durchschnittlichen Erträgen und sehr guten Erzeugerpreisen stark gestiegene Kosten, insbesondere für Dünger, gegenüber. Der Milchsektor konnte ein durchschnittliches Ergebnis verzeichnen, während die Schweinebranche weiterhin in einem historischen Tief steckt, das auf diversen Höfen zur Aufgabe der Schweinehaltung führt. Die Ursachen dieses Tiefs liegen einerseits am durch die Corona-Pandemie zurückgegangenen Schweinefleischverbrauch im Inland und andererseits an dem durch Ausbruch der Afrikanischen Schweinepest in Deutschland behinderten Absatz in das Ausland, insbesondere nach China. Weiterhin ist die wirtschaftliche Lage auf vielen Höfen Schleswig-Holsteins angespannt.

Die Auswirkungen der Corona-Pandemie auf die außerlandwirtschaftlichen Einkünfte sind, soweit bekannt, sehr unterschiedlich. Während die Veranstaltungen auf den Betrieben nicht im gewohnten Umfang durchgeführt werden konnten, erlebte die Ferienhausvermietung in den Tourismusregionen ein auskömmliches Jahr.

Ein höheres Flächenangebot durch wirtschaftlich bedingte Betriebsaufgaben ist alles in allem weiterhin nicht zu beobachten. Grundsätzlich ist der Markt durch ein sehr verhaltenes Angebot und eine hohe Nachfrage gekennzeichnet. Landesweit blieb das Preisniveau mindestens stabil. 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 weiterhin. 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. Zusätzlich begünstigt das weiter anhaltende historisch niedrige Zinsniveau sowohl landwirtschaftliche Betriebe bei der Aufstockung mit Flächen als auch bauwillige Familien bei der Schaffung von Eigentum. Parallel dazu verknappt das niedrige Zinsniveau aber auch das Flächenangebot, da die Anbieter kaum rentierlichere und sichere Alternativenanlagemöglichkeiten auf dem Kapitalmarkt vorfinden.



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.

Die Nachfrage nach Baugrundstücken ist unabhängig von der Corona-Pandemie unverändert gut und wird sowohl durch das niedrige Zinsniveau als auch durch die oben angeführte volkswirtschaftlich bedingte „Flucht in die Sachwerte“ begünstigt. Es ist jedoch festzustellen, 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. Zusätzlich werden durch die Corona-Pandemie die Arbeitsprozesse der öffentlichen Verwaltung oftmals verzögert. Der Wettbewerb um attraktive Grundstücke zur weiteren wohnbaulichen Entwicklung hat sich verschärft. In dieser Konkurrenz sieht sich die Landgesellschaft aufgrund ihrer Tauschmöglichkeiten und ihres soliden Hintergrundes gut aufgestellt.

3. Geschäftsentwicklung

Die Corona-Pandemie hat sich auf die Geschäftsentwicklung der Landgesellschaft auch in 2021 nicht negativ ausgewirkt. Die in den operativen Bereichen Flächenmanagement und Grundstücksentwicklung für das Jahr 2021 geplanten Jahresüberschüsse wurden leicht übertroffen. Die Arbeitserledigung konnte, unterstützt durch zusätzliche organisatorische Maßnahmen wie mobiles Arbeiten, jederzeit sichergestellt werden.

Die Gesellschaft hat 2021 über ihr Flächenmanagement insgesamt 595 ha für den eigenen revolvierenden Bodenfonds gekauft und 957 ha verkauft. Der Flächenerwerb lag erheblich unter dem Vorjahresniveau (1.083 ha), weil auf dem allgemein sehr festen Angebotsmarkt verhältnismäßig wenige freie Ankäufe realisiert werden konnten, und weil die in den Vorjahren regelmäßig gegebene Möglichkeit zum Erwerb komplexer Flächenlose in 2021 nicht bestand. Die Flächenverwertung ist in Reaktion auf die fehlenden Remontierungsmöglichkeiten leicht gedrosselt worden und lag deshalb ebenfalls unter dem Vorjahresniveau (1.086 ha). Dennoch ist der eigene Bodenfonds in 2021 wesentlich abgebaut worden; der Jahresendbestand von 4.037 ha entspricht einer Reduzierung um 362 ha gegenüber dem Vorjahresniveau (4.399 ha). Der Erwerb der neuen Bodenfondsflächen ist überwiegend durch den Abschluss von Landtauschverträgen und erneut in Regionen mit hoher agrarstruktureller und außerlandwirtschaftlicher Flächennachfrage erfolgt.

Das Treuhandvermögen im Flächenmanagement ist mit 289 ha zum Jahresabschluss 2021 gegenüber dem Vorjahresniveau (348 ha) um 59 ha reduziert; ursächlich hierfür war hauptsächlich die Flächenübertragung von 56 ha in das unmittelbare Eigentum des Treugebers Femern A/S. Der Jahresendbestand entfällt nach der Neuordnung von Projektzuständigkeiten anteilig mit 192 ha auf die DEGES GmbH, mit 31 ha auf den Landesbetrieb für Straßenbau und Verkehr und mit 66 ha auf weitere öffentliche Auftraggeber. In Geschäftsbesorgung für Gemeinden, Land und Bund sowie den Naturschutz wurden in 2021 259 ha angekauft und 16 ha verwertet.



Das Grundstücksgeschäft des Flächenmanagements wird in 2022 auf einem niedrigeren Niveau geplant, als in den Vorjahren. Damit wird auf die aktuellen Schwierigkeiten bei der Remontierung des Bodenfonds mit neuen Flächen reagiert. Das strategische Ziel des Erhalts eines Bodenfondsumfangs von mindestens 4.000 ha wird weiterverfolgt.

Im Bereich des freiwilligen Landtausches wurden 62 neue Tauschvereinbarungen mit 141 Tauschpartnern über 1.002 ha abgeschlossen.

Im Geschäftsbereich Grundstücksentwicklung wurden 2021 im Eigen- und Treuhandgeschäft insgesamt 32 Entwicklungsvorhaben für Wohnbau- und Gewerbebezwecke bearbeitet. Im Berichtsjahr wurden 77 Bauplätze mit einer Gesamtfläche von 21,6 ha verkauft. Für diese Entwicklungsvorhaben umfasste der Grundstücksbestand Ende 2021 121 ha, davon 19 ha im Eigengeschäft und rund 102 ha im Treuhandgeschäft. Gegenüber dem Vorjahr (84 verkaufte Bauplätze) war die Geschäftsentwicklung rückläufig, da der Erschließungsfortschritt in einigen Projekten einen umfangreicheren Verkauf nicht zugelassen hat. Für 2022 wird wieder auf einem höheren Niveau geplant.

Der Umfang der extensiv bewirtschafteten Flächen im Rahmen des „Vertragsnaturschutzes“, den die Gesellschaft im Auftrag des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt, Natur und Digitalisierung durchführt, betrug zum Jahresende 2021 rund 43.690 ha, die in 3.549 Verträgen gebunden waren. Über bereits geschlossene Verträge mit Laufzeitbeginn in 2022 ergibt sich eine weitere Erhöhung auf 45.900 ha in 3.772 Verträgen für das kommende Geschäftsjahr.

4. Personalentwicklung

Am 31. Dezember 2021 beschäftigte die Gesellschaft 54 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter (einschließlich Geschäftsführung). Die Personalkosten (einschließlich der Kosten für die Geschäftsführer) betragen rund 4,4 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 2021 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 2021 beläuft sich auf 4.016 TEUR und liegt damit um 2.215 TEUR unter dem entsprechenden Vorjahresergebnis von 6.231 TEUR. In der nachstehenden Tabelle ist die Gewinn- und Verlustrechnung des Jahres 2021 nach betriebswirtschaftlichen Kriterien zusammengefasst und den entsprechenden Vorjahreszahlen gegenübergestellt.

	2021 TEUR	2020 TEUR	Veränderung TEUR
Gesamtleistung	41.927	44.947	-3.020
Materialaufwand	-32.134	-32.343	209
Rohergebnis	9.793	12.604	-2.811
Personalaufwand	-4.372	-4.199	-173
Abschreibungen	-143	-477	334
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-923	-1.334	411
Ergebnis vor Zinsen	4.355	6.594	-2.239
Zinserträge	140	149	-9
Zinsaufwendungen	-407	-448	41
Steuern	-72	-64	-8
Jahresüberschuss	4.016	6.231	2.215

Gegenüber dem Geschäftsjahr 2020 hat sich die Gesamtleistung um 3.020 TEUR verringert. Die Ursache liegt im Wesentlichen in der Verringerung der Erlöse aus dem Verkauf von Grundstücken sowohl im Geschäftsbereich Flächenmanagement (1.007 TEUR) als auch im Geschäftsbereich der Grundstücksentwicklung (1.528 TEUR). Für die Erschließungsmaßnahmen im Bereich Grundstücksentwicklung haben sich dagegen positive Bestandsveränderungen in Höhe von 968 TEUR ergeben. Im Vorjahr ist weiterhin ein Sondereffekt aus der Auflösung von Steuerrückstellungen in Höhe von 1.237 TEUR positiv wirksam geworden.

Der Materialaufwand für die Verkaufsgrundstücke hat sich in 2021 gegenüber dem Vorjahr um 1.620 TEUR reduziert, gleichzeitig wurde der Materialaufwand durch Investitionen in Erschließungsmaßnahmen in Höhe von 968 TEUR erhöht. Außerdem mussten 447 TEUR für die Rückzahlung gewährter Fördermittel für die Erschließung des Gewerbegebietes Flintbek berücksichtigt werden. Daraus ergibt sich, dass sich der Materialaufwand insgesamt gegenüber dem Vorjahr lediglich um 209 TEUR reduziert hat.

Der Personalaufwand hat sich überwiegend aufgrund von Aufwendungen für Pensionsverpflichtungen erhöht. Sowohl die Abschreibungen als auch die sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind gegenüber dem Vorjahr gesunken. Im Vorjahr wurde eine Sonderabschreibung in Höhe von 300 TEUR für Wertberichtigungen auf Flächenanlagen vorge-



nommen. Außerdem wurde eine einmalige Rückstellung in Höhe von 242 TEUR für ein seit 2010 anhängiges Gerichtsverfahren gebildet. Die Zinserträge und Zinsaufwendungen haben sich gegenüber dem Vorjahr nur geringfügig verringert.

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 135,6 Mio. EUR (Vorjahr 149,3 Mio. EUR). Das Eigenkapital beträgt rund 82,4 Mio. EUR (Vorjahr 81,8 Mio. EUR). Es umfasst 60,7% (Vorjahr 54,8%) der Bilanzsumme.

Die Vermögensstruktur ist im Wesentlichen geprägt durch Vorratsvermögen und Forderungen.

3. Finanzlage

In der laufenden Geschäftstätigkeit hatte die Gesellschaft im Berichtsjahr einen Mittelzufluss von 17.940 TEUR (Vorjahr Mittelabfluss 2.595 TEUR) zu verzeichnen. Ursache waren im Wesentlichen niedrigere Investitionen in Grundstücksvorräte gegenüber dem Vorjahr. Die Zwischenkreditaufnahme hat sich gegenüber 2020 verringert. Im Cash Flow für Finanzierungstätigkeit war ein Mittelabfluss in Höhe von 18.327 TEUR zu verzeichnen. Bei einem Mittelabfluss in Höhe von 18 TEUR aus Investitionstätigkeit hat sich der Bestand an Zahlungsmitteln zum Stichtag um 405 TEUR auf 2.214 TEUR verringert.

Die Zahlungsfähigkeit war sowohl im Geschäftsjahr als auch danach jederzeit gegeben.

Ende 2021 war im Treuhandgeschäft Kapital in Höhe von insgesamt rund 8.916 TEUR (Vorjahr 9.939 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

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. Da die starken Preissteigerungen der Vergangenheit nicht mehr dauerhaft erwartet werden können, ist mittlerweile von stagnierenden Rohertträgen 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. Die Nachfrage nach Baugrundstücken und Landwirtschaftsflächen wird weiterhin stark durch das niedrige Zinsniveau gestützt.

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 aktuell hohen 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. Das unverändert niedrige Zinsniveau und die derzeitigen Signale aus der Landesplanung, den ländlichen Wohnungsbau zu unterstützen, bestätigen jedoch die weitere Attraktivität dieses Geschäftszweiges genauso, wie die 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.

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 52,5 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.

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 2022 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. Insbesondere das Jahr 2022 wird aufgrund der zu erwartenden hohen Ertragsstärke des zur Verwertung anstehenden eigenwirtschaftlichen Projektes in Eckernförde überdurchschnittlich erfolgreich sein.

Vor diesem Hintergrund können für das laufende Jahr sowie für die Folgejahre stabile Erträge erwirtschaftet werden, die die Planausschüttungen an die Gesellschafter bei gleichzeitigem Erhalt der Unternehmensstabilität gewährleisten. Auch für die Finanz- und Vermögenslage rechnet die Gesellschaft mit stabilen Verhältnissen.



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, 4. Februar 2022

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 2021 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2021 bis zum 31. Dezember 2021 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 2021 bis zum 31. Dezember 2021 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 2021 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2021 bis zum 31. Dezember 2021,
- 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 Lageberichtes geführt hat.

Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichtes 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 Lageberichtes“ 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 – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen 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 Lageberichtes, 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 Lageberichtes 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 Lageberichtes.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichtes

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen 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 Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses und Lageberichtes 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 – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht, 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 wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches 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 Lageberichtes 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 Bestätigungsvermerkes erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.



- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses 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 Lageberichtes mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage des Unternehmens.
- 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 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 Gesellschaft i.S.d. § 53 Abs. 1 Nr. 2 HGrG im Geschäftsjahr vom 1. Januar 2021 bis zum 31. Dezember 2021 befasst. Gemäß § 14 Abs. 3 KPG Schleswig-Holstein 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, 23. März 2022

wetreu NTRG

Norddeutsche Treuhand- und Revisions-Gesellschaft mbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft

Dörte Reese

Wirtschaftsprüferin

Rainer Dröse-Seidler

Wirtschaftsprüfer