

Jahresabschluss

zum 31. Dezember 2021 und Lagebericht für das Geschäftsjahr 2021

**Entwicklungs- und Grundstücksgesellschaft
Norderstedt mbH & Co. KG**

Entwicklungs- und Grundstücksgesellschaft Norderstedt mbH & Co.KG, Norderstedt

Bilanz zum 31.12.2021

Aktivseite	31.12.2021	31.12.2020
	€	€
A. <u>Umlaufvermögen</u>		
I. <u>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</u>		
1. Forderungen gegen Kommanditisten	29.239,07	25.191,36
2. Sonstige Vermögensgegenstände	<u>292,93</u>	293,53
davon aus Steuern € 293,93 (Vorjahr: € 293,93)		
II. <u>Flüssige Mittel</u>		
1. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	4.420,19	8.178,84
	<u>33.952,19</u>	<u>33.663,73</u>

Entwicklungs- und Grundstücksgesellschaft Norderstedt mbH & Co.KG, Norderstedt

Bilanz zum 31.12.2021

Passivseite

	31.12.2021	31.12.2020
	€	€
A. <u>Eigenkapital</u>		
I. <u>Kommanditkapital</u>		
1. Haftkapital	5.000,00	5.000,00
2. variables Kapital	<u>0,50</u>	<u>0,50</u>
	5.000,50	5.000,50
II. <u>Jahresüberschuss</u>	0,00	0,00
B. <u>Verbindlichkeiten</u>		
1. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	0,00	36,05
2. Verbindlichkeiten gegenüber Komplementärin	28.923,36	28.625,22
3. Verbindlichkeiten gegenüber Kommanditisten	1,96	1,96
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr € 1,96		
(Vorjahr: € 1,96)		
4. sonstige Verbindlichkeiten	<u>26,37</u>	0,00
davon aus Steuern € 26,37		
(Vorjahr: € 0,00)		
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr € 26,37		
(Vorjahr: € 0,00)		
	<u>33.952,19</u>	<u>33.663,73</u>

Entwicklungs- und Grundstücksgesellschaft Norderstedt mbH & Co.KG, Norderstedt

Gewinn- und Verlustrechnung vom 01.01.2021 - 31.12.2021

	2021	2020
	€	€
1. Umsatzerlöse	24.570,65	25.737,83
2. sonstige betriebliche Aufwendungen	24.570,05	25.737,83
3. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	0,00	0,00
4. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	0,00	0,00
5. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-0,60	0,00
6. Ergebnis nach Steuern	0,00	0,00
7. Jahresüberschuss	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>

Entwicklungs-und Grundstücksgesellschaft Norderstedt mbH & Co.KG, Norderstedt

Anhang zum Jahresabschluss 2021

Die Entwicklungs- und Grundstücksgesellschaft Norderstedt mbH & Co.KG hat ihren Sitz in Norderstedt und ist beim Amtsgericht Kiel unter der Nr. HRA 8901 KI in das Handelsregister eingetragen.

ANGABEN ZUR BILANZIERUNG UND BEWERTUNG EINSCHLIESSLICH DER VORNAHME STEUERRECHTLICHER MASSNAHMEN

Jahresabschluss

Der Jahresabschluss der Gesellschaft für das Geschäftsjahr 2021 wurde nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches für Kapitalgesellschaften gleichgestellte Personengesellschaften erstellt. Nach den in § 267 HGB i.V.m. § 264a HGB angegebenen Größenklassen ist die Gesellschaft einer Kleinstkapitalgesellschaft gleichgestellt, die jedoch ihren Jahresabschluss nach den ergänzenden Regelungen des Gesellschaftsvertrages aufzustellen hat und daher die für die Bilanzierung Kleinstkapitalgesellschaften geltenden Erleichterungen nicht in Anspruch nimmt.

Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände werden mit dem Nennwert bzw. mit dem am Bilanzstichtag beizulegenden niedrigeren Wert angesetzt.

Die Forderungen gegen Kommanditisten betreffen Forderungen aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von 29.239,07 € (Vorjahr: 25.191,36 €). Forderungen mit einer Restlaufzeit von über einem Jahr bestanden nicht.

Die Sonstigen Vermögensgegenstände enthalten keine Posten, die nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.

Verbindlichkeiten werden mit dem Erfüllungsbetrag angesetzt.

Die Verbindlichkeiten haben sämtlich eine Restlaufzeit von unter einem Jahr. Verbindlichkeiten, die erst nach dem Bilanzstichtag entstehen, bestehen nicht.

Steuerliche Latenzen bestehen nicht.

Die Umsatzerlöse setzen sich wie folgt zusammen:

Kostenersatz aus Treuhandtätigkeiten	24.570,65 €
--------------------------------------	-------------

Unter den sonstigen betrieblichen Aufwendungen i.H.v. 24.570,05 € (Vorjahr: 25.737,83 €) werden im Wesentlichen sächliche Verwaltungskosten ausgewiesen.

Haftungsverhältnisse

Die Gesellschaft haftet gemeinsam mit der Entwicklungsgesellschaft Norderstedt mbH für Verbindlichkeiten aus Krediten mit einem Nominalwert in Höhe von 65,0 €. Bei der hierfür durch die Stadt Norderstedt gewährten Bürgschaft handelt es sich nicht um eine Bürgschaft im eigentlichen Sinne, sondern um die Bestätigung der Stadt als Treugeber, dass diese Darlehen auf Rechnung der Stadt aufgenommen wurden.

Außerbilanzielle Geschäfte

Es bestehen keine weiteren Geschäfte, die nicht nach § 251 HGB bzw. § 285 HGB anzugeben wären und für die Beurteilung der Finanzlage von Bedeutung sind.

Entwicklungs-und Grundstücksgesellschaft Norderstedt mbH & Co.KG, Norderstedt

Geschäfte mit nahestehenden Personen

Geschäfte mit nahestehenden Personen werden – außer mit den Gesellschaftern – nicht getätigt.

Sonstige Angaben und Erläuterungen

Die persönlich haftende Gesellschafterin (Komplementärin) ist die Entwicklungsgesellschaft Norderstedt mbH, deren Geschäfte während des abgelaufenen Geschäftsjahres von Herrn Dipl.-Kfm. Marc-Mario Bertermann und Herrn Dr. Christoph Magazowski geführt wurden.

Dem Aufsichtsrat gehören im Geschäftsjahr an:

Peter Holle	Vorsitzender	Unternehmer
Elke Christina Roeder	stv. Vorsitzende bis Sep. 2021, dann beratendes Mitglied	Oberbürgermeisterin
Nicolai Steinhau-Kühl	stv. Vorsitzender ab September 2021	Chemie-Ingenieur
Klaus-Peter Schroeder	bis September 2021	Betriebsprüfer I. P.
Marc-Christopher Muckelberg		Application Engineer
Miro Berbig		IT-Consultant
Monika Evert		Dipl.-Ökonom
Petra Müller-Schönemann		Abgeordnete
Dr. Dietrich Drömann		Rechtsanwalt
Christian Waldheim	bis September 2021	Betriebswirt
Reimer Rathje		Unternehmer
Doris Grote	seit September 2021	PTA im Ruhestand
Katrin Fedrowitz	seit September 2021	Abgeordnete
Gabriele Heyer	seit September 2021	Kürschnermeisterin

Für ihre Rolle als Komplementärin in der EGNO mbH & Co. KG erhält die EGNO mbH eine Haftungsvergütung von € 5.000,00 jährlich und für die Übernahme der Geschäftsführung Ersatz ihrer Aufwendungen.

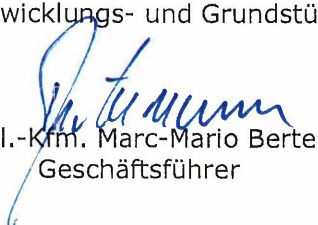
Die alleinige Kommanditistin ist die Stadt Norderstedt.

Negative Entwicklungen könnten sich sowohl aus der durch das Corona Virus ausgelösten Krise als auch durch die Konfliktsituation in der Ukraine ergeben. Auf Basis der bisherigen Erfahrungen wird davon ausgegangen, dass die Geschäftsmodelle der EGNO ausreichend robust, krisenresistent und flexibel sind, so dass sich hieraus auch zukünftig keine existenzgefährdenden Risiken ergeben werden.

Es wird vorgeschlagen, den Jahresüberschuss 0,00 € entsprechend § 14 Abs. 2 des Gesellschaftsvertrages so zu verwenden, dass dem Kommanditisten 20 % auf dem Kapitalkonto II und 80 % auf ihrem Darlehenskonto gutgeschrieben wird.

Norderstedt, den 30.März 2022

Entwicklungs- und Grundstücksgesellschaft Norderstedt mbH & Co.KG


Dipl.-Kfm. Marc-Mario Bertermann
Geschäftsführer


Dr. Christoph Magazowski
Geschäftsführer

LAGEBERICHT

zum Geschäftsjahr 2021

1. Grundlagen des Unternehmens

Mit entsprechenden Beschlüssen des Hauptausschusses der Stadt Norderstedt im November 2014 sowie des Aufsichtsrates der EGNO mbH und der Stadtvertretung der Stadt Norderstedt im Dezember 2014 wurde zum 01.01.2015 die Entwicklungs- und Grundstücksgesellschaft mbH & Co. KG gegründet.

Die EGNO mbH ist Komplementärin und hat die Geschäftsführung der Gesellschaft übernommen. Die Stadt Norderstedt ist alleinige Kommanditistin der Gesellschaft.

Gegenstände der Gesellschaft sind

- a) Vorbereitung, Durchführung und Abrechnung von Entwicklungsmaßnahmen;
- b) Tätigkeit als Treuhänderin/Geschäftsbesorgerin für die Stadt Norderstedt;
- c) der Erwerb, die Erschließung, die Vergabe von Planungsaufträgen und der Verkauf von Grundstücken zum Zwecke der Verbesserung der Wohnungssituation und Eigentumsförderung und der Ansiedlung von Gewerbebetrieben;
- d) die Vermittlung des Abschlusses von Verträgen über Grundstücke oder der Nachweis der Gelegenheit zum Abschluss solcher Verträge (§ 34 c Abs. 1 Ziff. 1 a GewO) sowie die Baubetreuung (§ 34 c Abs. 1 Ziff. 2 b GewO).

Im Geschäftsjahr haben 4 Aufsichtsratssitzungen stattgefunden.

2. Wirtschaftsbericht / Grundstückserwerbe

2.1. Nordport

Da der EGNO inzwischen sämtliche Grundstücke im Nordport, auf denen noch Gewerbeansiedlungen möglich sind, gehören, gab es seit 2018 dort keine Grunderwerbe.

An den verbleibenden Grundstücksflächen im Nordport besteht weiterhin eine große Nachfrage. Aus diesem Grunde ist die Erweiterung des Nordport zu forcieren, um auch in Zukunft Gewerbeflächen in direkter Nachbarschaft zu Hamburg anbieten zu können. Die Ankaufsverhandlungen der notwendigen Grundstücksflächen gestalten sich schwierig.

2.2. Strategische Flächensicherung

Die EGNO mbH ist seit Oktober 2009 treuhänderisch mit der Strategischen Flächensicherung für die Stadt Norderstedt beauftragt. In enger Abstimmung mit der städtischen Liegenschaft und Planung sind Schwerpunkte für künftige Entwicklungen festgelegt worden. Betroffen sind sowohl Wohn- als auch Gewerbebestandorte sowie Ausgleichs- und Ersatzflächen.

Im September wurde im Bereich der „Grünen Heyde“ eine ca. 4 ha große Fläche erworben. Dies ist ein weiterer zentraler Baustein für die Entwicklung der Flächen am Harkshörner Weg.

Das Wohnhaus an der Ulzburger Straße wurde im November fachgerecht zurückgebaut.

Entwicklungs- und Grundstücksgesellschaft Norderstedt mbH & Co.KG

2.3 Frederikspark

Im Geschäftsjahr 2021 wurde im Treuhandbereich Frederikspark kein Grundstück erworben.

Für die Entwicklung des Frederikspark werden noch weitere Flächen benötigt. Die EGNO GmbH & Co KG beabsichtigt, diese in den kommenden Jahren zu erwerben.

3. Wirtschaftliche Lage

3.1. Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

Das Jahresergebnis beträgt 0,00 € (Vorjahr: 0,00 €) und entspricht genau dem Plan.

Die Eigenkapitalquote beträgt 14,7 %.

Durch die Kostenerstattung ergibt sich für die Gesellschaft ein ausgeglichenes Ergebnis.

3.2. Hinweise auf Risiken und Chancen der künftigen Entwicklung

Auf Grundlage der Beratungen in den Aufsichtsratssitzungen Ende 2020 und Anfang 2021 wurde mit der Entwicklung eines formalisierten Risikomanagementsystems bei der EGNO begonnen. Vor diesem Hintergrund wurde von September bis Dezember 2021 das Beratungsunternehmen OptureAG (Zürich / Hamburg / London) engagiert, mit dessen Unterstützung die Einführung erfolgte.

Im Ergebnis dieses implementierten Risikomanagement-Prozesses, der sowohl die Risiken der GmbH als auch die der KG umfasst, wird jährlich zur Aufsichtsratssitzung im März ein Bericht zur Darstellung der aktuellen Geschäftsrisiken vorgelegt.

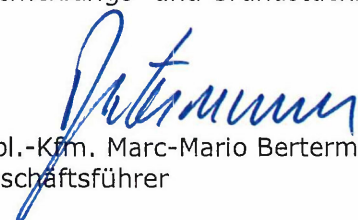
Mit Stand März 2022 wird aufgrund der implementierten Maßnahmen die aktuelle Risikosituation der KG als beherrschbar eingestuft. Es liegen keine existenzbedrohenden Risiken vor.

Negative Entwicklungen könnten sich sowohl aus der durch das Corona Virus ausgelösten Krise als auch durch die Konfliktsituation in der Ukraine ergeben. Auf Basis der bisherigen Erfahrungen wird davon ausgegangen, dass sich auch hieraus keine existenzgefährdenden Risiken ergeben werden.

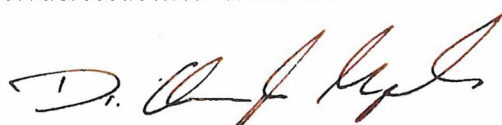
Auch zukünftig wird es in der wachsenden Stadt Norderstedt erheblichen Bedarf für kommunale Grundstücksgeschäfte, für die Entwicklung von Wohn- und Gewerbegebieten, die hierfür erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sowie für Infrastrukturmaßnahmen geben, was eine Stärkung der Gesellschaft bedeutet.

Norderstedt, den 30. März 2022

Entwicklungs- und Grundstücksgesellschaft Norderstedt mbH & Co. KG



Dipl.-Kfm. Marc-Mario Bertermann
Geschäftsführer



Dr. Christoph Magazowski
Geschäftsführer

ENTWICKLUNGS- UND GRUNDSTÜCKSGESELLSCHAFT NORDERSTEDT MBH & CO. KG

WIRTSCHAFTSPLAN

für das Wirtschaftsjahr 2023



Inhalt:

	Seite
1. Erläuterungen zum Wirtschaftsplan	1
2. EGNO mbH & Co. KG	
2.1 Erfolgsplan mit Erläuterungen	2 - 4
2.2 Vermögensplan	5 - 6
2.3 Investitionsplan	7
2.4 Stellenübersicht	8
3. Treuhänderische Tätigkeit für die Stadt Norderstedt	9
4. Übersicht der Einnahmen und Ausgaben, die sich auf den Haushalt der Stadt Norderstedt auswirken	10
5. Kreditübersicht	11
6. Zusammenstellung gem. § 12 Abs. 1 EigVO für das Wirtschaftsjahr 2023	12
Anhang	
Finanzplan der EGNO mbH & Co. KG	

1. Erläuterungen zum Wirtschaftsplan der EGNO mbH & Co. KG für das Wirtschaftsjahr 2023

Am 01.01.2015 wurde die EGNO GmbH & Co. KG - Entwicklungs- und Grundstücksgesellschaft mbH & Co. KG gegründet, deren Komplementärin die EGNO GmbH ist. Komanditistin ist die Stadt Norderstedt.

Die Geschäfte der EGNO mbH & Co. KG werden gemäß § 7 Gesellschaftsvertrag der EGNO mbH & Co. KG durch die EGNO mbH geführt.

EGNO GmbH und EGNO GmbH & Co. KG sind gemeinsam und arbeitsteilig Treuhänder der Stadt Norderstedt in den Treuhandbereichen Nordport, Frederikspark, Strat. Flächensicherung und Ulzburger Straße. Die arbeitsteilige Differenzierung ist in den Wirtschaftsplänen der Treuhandbereiche, die Bestandteil des Wirtschaftsplanes der EGNO mbH sind kenntlich gemacht.

2.1 ERFOLGSPLAN der EGNO mbH & Co. KG

Nr.	Bezeichnung	Jahresrechnung	Planansatz	Planansatz
		2021	2022	2023
		€	€	€
1	Umsatzerlöse	24.571	114.000	128.000
2	Sonstige betriebliche Erträge			
3	Aufwendungen für bezogene Leistungen		76.000	90.000
4	Geschäftsführung durch die EGNO mbH gemäß § 7 Gesellschafts	8.107	20.000	20.000
5	Haftungsvergütung EGNO mbH gemäß § 14 Gesellschaftsvertrag	5.000	5.000	5.000
6	Sonstige betriebliche Aufwendungen	11.464	13.000	13.000
7	Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		0	0
8	Zinsen und ähnliche Aufwendungen		0	0
9	Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	0	0	0
10	Sonstige Steuern		0	0
11	Jahresergebnis	0	0	0

Erläuterungen zum Erfolgsplan der EGNO mbH & Co. KG

Nr.	2023
	€
1. Umsatzerlöse der KG für Tätigkeiten in den Treuhandbereichen	
Kostenersatz Nordport	17.070
Kostenersatz Frederikspark	54.040
Kostenersatz Strategische Flächensicherung	56.890
	128.000
2. <u>Sonstige betriebliche Erträge</u>	
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen, periodenfremde / betriebsfremde Erträge, sonstige Sachbezüge	
3. <u>Aufwendungen für bezogene Leistungen</u>	
Hierbei handelt es sich um die Vergütung der EGNO mbH für ihre Geschäftsführungstätigkeit in den Treuhandbereichen auf Grundlage des § 7 Gesellschaftsvertrag der EGNO mbh & Co. KG.	
Nordport	12.000
Frederikspark	38.000
Strategische Flächensicherung	40.000
	90.000

Erläuterungen zum Erfolgsplan der EGNO mbH & Co. KG

Nr.		2023
		€
4	<u>Geschäftsführung durch die EGNO mbH gemäß § 7 Gesellschaftsvertrag EGNO mbH & Co. KG</u>	<u>20.000</u>
5	<u>Haftungsvergütung EGNO mbH gemäß § 14 Gesellschaftsvertrag EGNO mbH & Co. KG</u>	5.000
6	<u>Sonstige betriebliche Aufwendungen</u>	
	Bürobedarf (Briefpapier ...)	100
	Beiträge Kammern und Verbände	150
	Sonstige (NK Geldverkehr...)	500
	Telekommunikationskosten, Porto	50
	Bewirtungskosten, Aufsichtsratsspesen	
	Versicherungen	200
	Buchführungs-/Jahresabschluss- und Prüfungskosten, Veröffentlichung	12.000
		<u>13.000</u>
7	<u>Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</u> Zinserträge aus Festgeldern	
8	<u>Zinsen und ähnliche Aufwendungen</u>	
9	<u>Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</u>	<u>0</u>
10	<u>Sonstige Steuern</u>	
11	<u>Jahresergebnis</u>	<u><u>0</u></u>

2.2 VERMÖGENSPLAN der EGNO mbH & Co. KG

Einzahlungen

Nr.	Bezeichnung	Planansatz 2022 €	Planansatz 2023 €
1	Kommanditeinlage		
	insgesamt:		

2.2 VERMÖGENSPLAN der EGNO mbH & Co. KG

Auszahlungen

Nr.	Bezeichnung	Planansatz 2022 €	Planansatz 2023 €
1	Sonstige Auszahlungen Überdeckung		
	insgesamt:		

2.3 INVESTITIONSPLAN der EGNO mbH & Co. KG

Die EGNO mbH & Co. KG tätigt aktuell keine eigenen Investitionen.

2.4 STELLENÜBERSICHT

Die Gesellschaft verfügt nicht über eigenes Personal.

Die Geschäfte der Gesellschaft werden auf Grundlage § 7 des Gesellschaftsvertrages der EGNO mbH & Co. KG durch die EGNO mbH geführt.

3. Treuhänderische Tätigkeit für die Stadt Norderstedt in den Bereichen Nordport, Frederikspark und Strategische Flächensicherung.

Grundlage des Handelns als Treuhänder ist der zwischen der Gesellschaft und der Stadt Norderstedt geschlossenen Treuhandvertrag sowie die jeweiligen Einzelwirtschaftspläne, die Bestandteil des Wirtschaftsplanes der EGNO mbH sind.

4. Übersicht über die Einzahlungen und Auszahlungen, die sich auf die Finanzplanung

für den Haushalt der Stadt Norderstedt auswirken (§16 Nr. 2 EigVO)

Nr.	Bezeichnung	2023 €	2024 €	2025 €	2026 €	2027 €
1	Einzahlungen					
	Kommanditeinlage der Stadt Norderstedt					
	Auszahlungen					

5. Kreditübersicht

Die Gesellschaft nimmt keine eigenen Kredite auf.

6. Zusammenstellung für das Wirtschaftsjahr 2023

Aufgrund des § 5 Abs. 1 Nr. 6 der Eigenbetriebsverordnung in Verbindung mit § 97 der Gemeindeordnung für Schleswig-Holstein stellt der Aufsichtsrat durch Beschluss vom 28.09.2022 den Wirtschaftsplan der EGNO mbh & Co. KG für das Wirtschaftsjahr 2023 fest:

1.	Es betragen		
1.1	im Erfolgsplan der EGNO mbh & Co. KG		
	die Erträge	€	128.000
	die Aufwendungen	€	128.000
	der Jahresgewinn	€	0
1.2	im Vermögensplan der EGNO mbh & Co. KG		
	die Einzahlungen	€	0
	die Auszahlungen	€	0
2.	Es werden neu festgesetzt:		
2.1	der Höchstbetrag der Kassenkredite	€	300.000

Norderstedt, 14.09.2022

Ort, Datum

Marc-Mario Bertermann
Geschäftsführer

Dr. Christoph Magazowski
Geschäftsführer

FINANZPLAN der EGNO mbh & Co. KG

Einzahlungen

Nr.	Bezeichnung	2023 €	2024 €	2025 €	2026 €	2027 €
1	Kommanditeinlage					

FINANZPLAN EGNO mbh & Co. KG

Auszahlungen

Nr.	Bezeichnung	2023 €	2024 €	2025 €	2026 €	2027 €
1	Sonstige Auszahlungen Überdeckung					