

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

Bilanz zum 31.12.2024

Aktivseite	31.12.2024	31.12.2023
	€	€
A. <u>Umlaufvermögen</u>		
I. <u>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</u>		
1. Forderungen gegen Kommanditisten	<u>22.686,14</u>	20.110,55
II. <u>Flüssige Mittel</u>		
1. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	24.549,41	22.560,79
	<u>47.235,55</u>	<u>42.671,34</u>

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

Bilanz zum 31.12.2024

Passivseite

31.12.2024

31.12.2023

€

€

€

A. Eigenkapital

I. Kommanditkapital

1. Haftkapital	5.000,00	5.000,00
2. variables Kapital	0,50	0,50
	<u>5.000,50</u>	<u>5.000,50</u>

II. Jahresüberschuss

0,00

0,00

B. Verbindlichkeiten

1. Verbindlichkeiten gegenüber Komplementärin	42.130,24	37.595,66
2. Verbindlichkeiten gegenüber Kommanditisten	1,96	1,96
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr € 1,96 (2023: € 1,96)		
3. sonstige Verbindlichkeiten	<u>102,85</u>	<u>42.235,05</u>
davon aus Steuern € 102,85 (2023: € 73,22)		
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr € 102,85 (2023: € 73,22)		
	<u><u>47.235,55</u></u>	<u><u>42.671,34</u></u>

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

Gewinn- und Verlustrechnung vom 01.01.2024 - 31.12.2024

	2024	2023
	€	€
1. Umsatzerlöse	19.063,98	16.899,62
2. sonstige betriebliche Aufwendungen	<u>19.063,98</u>	<u>16.899,62</u>
3. Jahresüberschuss	<u><u>0,00</u></u>	<u><u>0,00</u></u>

Anhang zum Jahresabschluss 2024

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 2024 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 € 22.686,14 (Vorjahr: 20.110,55 €). Forderungen mit einer Restlaufzeit von über einem Jahr bestanden nicht.

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 € 19.063,98

Unter den sonstigen betrieblichen Aufwendungen i. H. v. € 19.063,98 (Vorjahr: 16.899,62 €) 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 € 52,5 Mio. 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.

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:

Gunnar Becker	Vorsitzender	Ab 31.01.2024	Kaufmann
Katrin Fedrowitz			Notariatsvorsteherin
Jette Förster			Steuerberaterin
Marc-Christopher Giese			Application Engineer
Hans-Joachim Grote			Innenminister a.D.
Angela Löw-Krückmann			Dipl. Kauffrau und Psychologin
Tobias Mährlein			Buchhändler
Reimer Rathje			Unternehmer
Elke Christina Roeder	beratendes Mitglied	Bis 09.01.2024	Oberbürgermeisterin
Katrin Schmieder	beratendes Mitglied	Ab 10.01.2024	Oberbürgermeisterin
Nicolai Steinhau-Kühl	stv. Vorsitzender		Chemie-Ingenieur
Stephanie Suhrbier			Apothekerin
Susan de Vrée			Betriebswirtin

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.

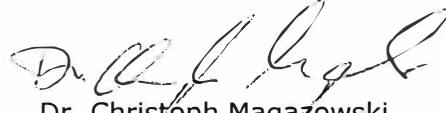
Negative Entwicklungen könnten sich sowohl aus der allgemeinen wirtschaftlichen Lage (Rezession) als auch weltweiten Veränderungen der politischen Lage und der Beziehungen der Staaten untereinander ergeben. Auf Basis der bisherigen Erfahrungen und regelmäßigen Überprüfungen wird davon ausgegangen, dass 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 04. April 2025

Entwicklungs-und Grundstücksgesellschaft Norderstedt mbH & Co.KG


Dipl.-Kfm. Marc-Mario Bertermann
Geschäftsführer


Dr. Christoph Magazowski
Geschäftsführer

LAGEBERICHT

zum Geschäftsjahr 2024

1. Grundlagen des Unternehmens

Die Entwicklungs- und Grundstücksgesellschaft mbH & Co. KG wurde zum 01.01.2015 durch Beschlüsse des Hauptausschusses der Stadt Norderstedt im November 2014 sowie des Aufsichtsrates der Entwicklungsgesellschaft Norderstedt mbH und der Stadtvertretung der Stadt Norderstedt im Dezember 2014 gegründet.

Die EGNO 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 5 Aufsichtsratssitzungen stattgefunden.

2. Wirtschaftsbericht / Grundstückserwerbe

2.1. Nordport

Es gab im Nordport seit 2018 keine Grunderwerbe, da der EGNO alle Grundstücke, auf denen Gewerbeansiedlungen möglich sind, bereits gehören.

Aufgrund des Nachfragedrucks und der begrenzten Anzahl von Gewerbeflächen besteht nach wie vor die Notwendigkeit, neue attraktive Gewerbeflächen zu entwickeln. Aus diesem Grund 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.

Grundstücksgeschäfte wurden im Jahr 2024 im Nordport nicht getätigt.

2.2. Strategische Flächensicherung

Die EGNO 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. Dies betrifft sowohl Wohn- und Gewerbebestandorte als auch Ausgleichs- und Ersatzflächen.

Die Strategische Flächensicherung wurde in 2022 durch den Aufsichtsrat bestärkt. Eine strategische Bevorratung von Grundstücken bietet für die Stadt Norderstedt Steuerungsmöglichkeiten, die über die Instrumente der Bauleitplanung hinausgehen und für ein geordnetes und nachhaltiges Wachstum entscheidend sind.

Im August wurde ein Kaufvertrag über eine 87.130 m² große Fläche in Glashütte geschlossen. Die Fläche wird im Flächennutzungsplan als M5 bezeichnet und soll als Mischgebietsfläche (Wohnen und Gewerbe) entwickelt werden.

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

Im Februar wurde eine 1.224 m² große Fläche am Kreisel Ochsenzoll erworben. Die Fläche war mit einem nicht nutzbaren Gebäude bebaut, welches mittlerweile zurückgebaut wurde. Die Fläche ist die Erweiterung eines Grundstücks, das der EGNO bereits gehört. Die am Stadteingang von Norderstedt gelegenen Flächen sollen für Wohnungsbau entwickelt werden.

Ein ehemaliges Wohngebäude an der Harckesheyde wurde Anfang des Jahres 2024 zurückgebaut.

2.3 Frederikspark

Grundstücksgeschäfte wurden im Jahr 2024 im Frederikspark nicht getätigt.

Für die Entwicklung des Frederikspark werden weitere Flächen benötigt. Die EGNO 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 10,59 %.

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

3.2. Hinweise auf Risiken und Chancen der künftigen Entwicklung

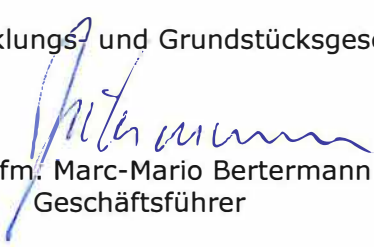
In der Aufsichtsratssitzung am 27.03.2025 wurde im Rahmen des implementierten Risikomanagement-Prozesses der fortgeschriebene Bericht zur Darstellung der aktuellen Geschäftsrisiken vorgelegt.

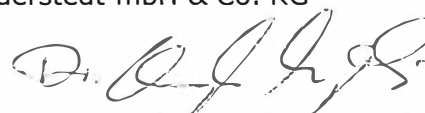
Negative Entwicklungen könnten sich sowohl aus der allgemeinen wirtschaftlichen Lage (Rezession) als auch weltweiten Veränderungen der politischen Lage und der Beziehungen der Staaten untereinander ergeben. Auf Basis der bisherigen Erfahrungen und regelmäßigen Überprüfungen wird davon ausgegangen, dass die Geschäftsmodelle der EGNO ausreichend robust, krisenresistent und flexibel sind, so dass sich hieraus auch zukünftig keine existenzgefährdenden Risiken ergeben werden.

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. Mit der Überführung der Treuhandvermögen in einen Eigenbetrieb zum 01.01.2026 erfolgt die Auflösung der KG. Die bisherige Handlungsfähigkeit und Flexibilität der EGNO bleiben mit Gründung des Eigenbetriebes erhalten.

Norderstedt, den 04. April 2025

Entwicklungs- und Grundstücksgesellschaft Norderstedt mbH & Co. KG


Dipl.-Kfm. Marc-Mario Bertermann
Geschäftsführer


Dr. Christoph Magazowski
Geschäftsführer