

Bilanz
zum 31. Dezember 2024
der
TGO Besitz GmbH & Co. KG
26129 Oldenburg

AKTIVA

PASSIVA

	€	Geschäftsjahr €	Vorjahr €		€	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
A. Anlagevermögen				A. Eigenkapital			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände				I. Kapitalanteile			
Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten		5,00	5,00	1. Kapitalanteile persönlich haftender Gesellschafter		585.429,20	585.429,20
II. Sachanlagen				2. Kapitalanteile Kommanditisten		562.421,09	562.421,09
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	6.963.035,68		7.334.968,52	II. Rücklagen		162.488,56	162.488,56
2. Technische Anlagen und Maschinen	131.415,98		147.782,18	B. Sonderposten für Investitionszuwendungen		3.546.744,70	3.769.173,72
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	<u>42.716,47</u>	7.137.168,13	54.304,55	C. Rückstellungen			
B. Umlaufvermögen				Sonstige Rückstellungen		30.111,00	25.680,00
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				D. Verbindlichkeiten			
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	65.864,59		36.590,68	1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.910.238,66		2.163.287,22
2. Sonstige Vermögensgegenstände	<u>121.819,28</u>	187.683,87	88.622,85	2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	117.462,23		138.946,03
II. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		498.195,12	653.032,09	3. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	216.260,72		190.053,55
C. Rechnungsabgrenzungsposten		5.742,30	5.584,18	4. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	225.084,35		197.864,35
		<u>7.828.794,42</u>	<u>8.320.890,05</u>	5. Sonstige Verbindlichkeiten	<u>472.553,91</u>	2.941.599,87	498.135,73
				E. Rechnungsabgrenzungsposten		0,00	27.410,60
						<u>7.828.794,42</u>	<u>8.320.890,05</u>
Treuhandvermögen		<u>198.723,44</u>	<u>177.967,20</u>	Treuhandverbindlichkeiten		<u>198.723,44</u>	<u>177.967,20</u>

Gewinn- und Verlustrechnung
für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2024
der
TGO Besitz GmbH & Co. KG
26129 Oldenburg

	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
1. Umsatzerlöse	1.339.700,24	1.302.496,76
2. Sonstige betriebliche Erträge	227.607,58	226.987,34
3. Materialaufwand Aufwendungen für bezogene Leistungen	570.804,92	525.281,88
4. Abschreibungen Auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	414.671,04	412.157,50
5. Sonstige betriebliche Aufwendungen	478.814,06	463.747,96
6. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	16.538,30	5.927,00
7. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	86.845,14	85.625,76
8. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	<u>0,00</u>	<u>835,80</u>
9. Ergebnis nach Steuern	<u>32.710,96</u>	<u>47.762,20</u>
10. Jahresüberschuss	32.710,96	47.762,20
11. Gutschrift auf Verrechnungskonten/Verlustsonderkonten	32.710,96	47.762,20
12. Bilanzgewinn	<u><u>0,00</u></u>	<u><u>0,00</u></u>

TGO Besitz GmbH & Co. KG, Oldenburg
Anhang für das Geschäftsjahr 2024

Allgemeine Angaben

Die TGO Besitz GmbH & Co. KG hat ihren Sitz in Oldenburg. Sie ist im Handelsregister des Amtsgerichtes Oldenburg unter HRA 3722 eingetragen.

Der Jahresabschluss wurde auf der Grundlage der Gliederungs-, Bilanzierungs- und Bewertungsvorschriften des Handelsgesetzbuches in der zum Bilanzstichtag gültigen Fassung aufgestellt.

Die Gesellschaft ist eine kleine Personengesellschaft im Sinne von § 264a HGB in Verbindung mit § 267 Abs. 1 HGB. Der Jahresabschluss wurde entsprechend den Gliederungsvorschriften der §§ 266 ff. HGB unter Anwendung des Gesamtkostenverfahrens für die Gewinn- und Verlustrechnung aufgestellt.

Der Jahresabschluss ist entsprechend den gesellschaftsvertraglichen Regelungen nach Ergebnisverwendung aufgestellt worden.

Aus rechentechnischen Gründen können in Tabellen und bei Verweisen Rundungsdifferenzen zu den sich mathematisch exakt ergebenden Werten (Geldeinheiten, Prozentangaben usw.) auftreten.

Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Der vorliegende Jahresabschluss ist unter Beibehaltung der für den Vorjahresabschluss angewendeten Gliederungs- und Bewertungsgrundsätze nach den für Kapitalgesellschaften geltenden Vorschriften des Handelsgesetzbuches aufgestellt. Die Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze wurden nach den Vorschriften des HGB i.d.F. des BilRUG angewendet.

Im Jahresabschluss sind sämtliche Vermögensgegenstände, Schulden, Rechnungsabgrenzungsposten, Aufwendungen und Erträge enthalten, soweit gesetzlich nichts anderes bestimmt ist. Die Posten der Aktivseite sind nicht mit Posten der Passivseite, Aufwendungen nicht mit Erträgen verrechnet worden, soweit dies nach den Vorschriften des § 246 HGB nicht ausdrücklich gefordert wird.

TGO Besitz GmbH & Co. KG, Oldenburg
Anhang für das Geschäftsjahr 2024

Die Wertansätze der Eröffnungsbilanz des Geschäftsjahres stimmen mit denen der Schlussbilanz des vorangegangenen Geschäftsjahres überein. Bei der Bewertung wurde von der Fortführung des Unternehmens ausgegangen. Die Vermögensgegenstände und Schulden wurden einzeln bewertet.

Es ist vorsichtig bewertet worden, namentlich sind alle vorhersehbaren Risiken und Verluste, die bis zum Abschlussstichtag entstanden sind, berücksichtigt worden, selbst wenn diese erst zwischen Abschlussstichtag und der Aufstellung des Jahresabschlusses bekannt geworden sind. Gewinne sind nur berücksichtigt worden, wenn sie bis zum Abschlussstichtag realisiert wurden. Aufwendungen und Erträge des Geschäftsjahres sind unabhängig vom Zeitpunkt der Zahlung berücksichtigt worden.

Anlagevermögen

Entgeltlich erworbene immaterielle Vermögensgegenstände werden mit ihren Anschaffungskosten vermindert um planmäßige lineare Abschreibungen bewertet.

Sachanlagen werden zu Anschaffungskosten vermindert um planmäßige Abschreibungen bewertet. Die Abschreibung des Sachanlagevermögens erfolgt grundsätzlich nach der linearen Abschreibungsmethode. Die degressive Abschreibungsmethode findet in bestimmten Fällen Anwendung, wenn sie dem tatsächlichen Werteverzehr entspricht. Auf die lineare Abschreibungsmethode wird in diesen Fällen übergegangen, sobald diese zu höheren Abschreibungen führt. Im Zugangsjahr erfolgt die Abschreibung pro rata temporis.

Nutzungsdauer der Sachanlagen:

Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	9 bis 33 $\frac{1}{3}$ Jahre
Technische Anlagen und Maschinen	9 bis 10 Jahre
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	3 bis 15 Jahre

Selbstständig nutzbare bewegliche Gegenstände des Anlagevermögens mit Anschaffungs- oder Herstellungskosten bis 800,00 € werden im Jahr des Zugangs voll abgeschrieben.

Auf die Gegenstände des Anlagevermögens werden außerplanmäßige Abschreibungen vorgenommen, wenn voraussichtlich dauerhafte Wertminderungen vorliegen. Zuschreibungen aufgrund des Wertaufholungsgebots erfolgen bis zu den fortgeführten Anschaffungskosten, wenn die Gründe für eine dauerhafte Wertminderung nicht mehr bestehen.

TGO Besitz GmbH & Co. KG, Oldenburg
Anhang für das Geschäftsjahr 2024

Umlaufvermögen

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände werden zum Nennbetrag beziehungsweise zu Anschaffungskosten angesetzt. Einzelwertberichtigungen werden entsprechend der Wahrscheinlichkeit des Ausfalls gebildet.

Flüssige Mittel werden mit dem Nennbetrag bilanziert.

Rechnungsabgrenzungsposten

Rechnungsabgrenzungsposten werden periodengerecht nach Leistungszeitraum abgegrenzt.

Sonderposten

Im Sonderposten für Investitionszuwendungen werden Investitionszuschüsse aus Mitteln

- a) der Gemeinschaftsaufgabe "Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur" (GA), Programmteil 2000, Ziel-2- Programm
- b) des Europäischen Fonds für regionale Entwicklung (EFRE), Ziel "Regionale Wettbewerbsfähigkeit und Beschäftigung (RWB)"
- c) des Europäischen Fonds für regionale Entwicklung (EFRE) zur „Technischen Erweiterung des Technologie- und Gründerzentrums Oldenburg (TGO)“

ausgewiesen, wobei die ertragsmäßige Berücksichtigung der Investitionszuwendungen zeitanteilig über die Auflösung entsprechend dem Abschreibungsverlauf der begünstigten Investitionsobjekte erfolgt.

Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verpflichtungen unter Berücksichtigung erwarteter künftiger Preis- und Kostensteigerungen und sind mit dem Erfüllungsbetrag angesetzt.

Sofern Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr bestehen, werden diese mit dem laufzeitadäquaten durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen sieben Geschäftsjahre, der von der Deutschen Bundesbank ermittelt und bekannt gegeben wird, abgezinst.

Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten werden mit ihrem Erfüllungsbetrag am Bilanzstichtag angesetzt.

TGO Besitz GmbH & Co. KG, Oldenburg
Anhang für das Geschäftsjahr 2024

Erläuterungen der Bilanz

1. Anlagevermögen

Die Entwicklung des Anlagevermögens im Geschäftsjahr 2024 ist im Anlagenspiegel der TGO Besitz GmbH & Co. KG dargestellt:

	Anschaffungskosten				Abschreibungen				Buchwerte	
	Stand 01.01.2024 €	Zugang €	Abgang €	Stand 31.12.2024 €	Stand 01.01.2024 €	Zugang €	Abgang €	Stand 31.12.2024 €	Stand 31.12.2024 €	Stand 31.12.2023 €
I. Immaterielle Vermögensgegenstände										
Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	45.095,00	0,00	0,00	45.095,00	45.090,00	0,00	0,00	45.090,00	5,00	5,00
II. Sachanlagen										
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	14.160.997,19	0,00	0,00	14.160.997,19	6.826.028,67	371.932,84	0,00	7.197.961,51	6.963.035,68	7.334.968,52
2. Technische Anlagen und Maschinen	163.578,87	0,00	0,00	163.578,87	15.796,69	16.366,20	0,00	32.162,89	131.415,98	147.782,18
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	839.980,15	14.783,92	0,00	854.764,07	785.675,60	26.372,00	0,00	812.047,60	42.716,47	54.304,55
	<u>15.164.556,21</u>	<u>14.783,92</u>	<u>0,00</u>	<u>15.179.340,13</u>	<u>7.627.500,96</u>	<u>414.671,04</u>	<u>0,00</u>	<u>8.042.172,00</u>	<u>7.137.168,13</u>	<u>7.537.055,25</u>
	<u>15.209.651,21</u>	<u>14.783,92</u>	<u>0,00</u>	<u>15.224.435,13</u>	<u>7.672.590,96</u>	<u>414.671,04</u>	<u>0,00</u>	<u>8.087.262,00</u>	<u>7.137.173,13</u>	<u>7.537.060,25</u>

TGO Besitz GmbH & Co. KG, Oldenburg
Anhang für das Geschäftsjahr 2024

2. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

In den Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sind 19.048,52 € (Vorjahr: 20.380,24 €) Forderungen gegen Gesellschafter enthalten.

3. Verwendung des Jahresergebnisses

Der Bilanzgewinn entwickelt sich wie folgt:

	€
Jahresüberschuss	32.710,96
Zuweisung zu den Verrechnungs-/Darlehenskonten	32.710,96
Bilanzgewinn zum 31. Dezember 2024	0,00

4. Kommanditkapital

Das Kommanditkapital beträgt lt. Gesellschaftsvertrag 1.100.000,00 DM (562.421,09 €).

5. Sonstige Rückstellungen

	€
Ausstehende Rechnungen	13.331,00
Aufstellung und Prüfung des Jahresabschlusses sowie Erstellung der Steuererklärungen	13.780,00
Sonstige	3.000,00
	30.111,00

TGO Besitz GmbH & Co. KG, Oldenburg
Anhang für das Geschäftsjahr 2024

6. Verbindlichkeiten

Arten der Verbindlichkeiten	Restlaufzeiten und Sicherheiten			Gesamtbetrag €	davon gesicherte Beträge €	Art der Sicherheiten
	bis zu einem Jahr €	ein bis fünf Jahren €	mehr als fünf Jahren €			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten (Vorjahr:)	255.336,23 (255.726,32)	1.031.140,56 (1.019.680,00)	623.761,87 (887.880,90)	1.910.238,66 (2.163.287,22)	1.548.571,65 (1.734.867,06)	Grundschulden
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (Vorjahr:)	117.462,23 (138.946,03)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	117.462,23 (138.946,03)	0,00 (0,00)	Es bestehen i.d.R. die üblichen Eigentums- vorbehalte der Lieferanten.
Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern (Vorjahr:)	216.260,72 (190.053,55)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	216.260,72 (190.053,55)	0,00 (0,00)	keine
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen (Vorjahr:)	225.084,35 (197.864,35)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	225.084,35 (197.864,35)	0,00 (0,00)	keine
Sonstige Verbindlichkeiten (Vorjahr:)	66.948,38 (65.520,19)	114.049,91 (111.626,13)	291.555,62 (320.989,41)	472.553,91 (498.135,73)	432.619,41 (459.055,34)	Grundschulden
Summe (Vorjahr:)	881.091,91 (848.110,44)	1.145.190,47 (1.131.306,13)	915.317,49 (1.208.870,31)	2.941.599,87 (3.188.286,88)	1.981.191,06 (2.193.922,40)	

In den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind 1.548.571,65 € (Vorjahr: 1.734.867,06 €) Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern enthalten, die vollständig durch Grundschulden gesichert sind.

In den Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sind 18.231,39 € (Vorjahr: 45.998,95 €) Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern enthalten.

Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen bestehen – wie im Vorjahr – aus Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern.

In den sonstigen Verbindlichkeiten sind 432.619,41 € (Vorjahr: 459.055,34 €) Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern enthalten, die ebenfalls vollständig durch Grundschulden gesichert sind. Des Weiteren enthalten die sonstigen Verbindlichkeiten 23.989,34 € (Vorjahr: 22.564,19 €) Verbindlichkeiten aus Steuern.

Erläuterungen der Gewinn- und Verlustrechnung

Die Erträge aus der Auflösung des Sonderpostens für Investitionszuwendungen betragen im Geschäftsjahr 222.429,02 € (Vorjahr: 222.259,66 €).

Sonstige Angaben

1. Bewertungseinheiten

Die Gesellschaft setzt zur Steuerung und Absicherung von Zinsänderungsrisiken einen Zinsswap (Festzins-Zahlerswap) ein. Das Zinsderivat als Sicherungsgeschäft wird mit der entsprechenden Verbindlichkeit gegenüber Kreditinstituten als Grundgeschäft zu einer wirtschaftlichen Bewertungseinheit (Micro-Hedge, Microbewertungseinheit) zusammengefasst. Zinsänderungsrisiken sind hierdurch nahezu ausgeschlossen. Zum Bilanzstichtag wiesen der Zinsswap sowie das designierte Grundgeschäft ein Volumen/Buchwert in Höhe von 416.533,54 € auf. Der ursprüngliche Nominalbetrag lag jeweils bei 589.416,15 €. Der Zinsswap hat eine Laufzeit bis zum 31. Mai 2039. Fristenunterschiede zwischen Grundgeschäft und Sicherungsgeschäft bestehen nicht. Die Wirksamkeit der Bewertungseinheit wird anhand der Gegenüberstellung der wesentlichen wertbildenden Parameter gemessen. Es wird ein Wertausgleich von 100% erwartet.

Für die Ermittlung der beizulegenden Zeitwerte wurden die Zeitwerte der zukünftigen Zinszahlungsströme auf Basis der Marktzinsmethode ermittelt. Dabei fand die Swapzinskurve zum 31. Dezember 2024 Verwendung. Der positive Marktwert des Zinsswaps beträgt zum Bilanzstichtag 3.343,52 €.

2. Organe der Gesellschaft

Während des Geschäftsjahres wurde die Geschäftsführung durch die Komplementärin, die TGO Technologie- und Gründerzentrum Oldenburg GmbH, Oldenburg, wahrgenommen.

Geschäftsführung

Geschäftsführer der Komplementärin:

Diplom-Verwaltungswirt Jürgen Bath, Oldenburg

TGO Besitz GmbH & Co. KG, Oldenburg
Anhang für das Geschäftsjahr 2024

3. Arbeitnehmer

Im Berichtsjahr wurden keine Arbeitnehmer beschäftigt.

4. Persönlich haftende Gesellschafterin

TGO Technologie- und Gründerzentrum Oldenburg GmbH, Oldenburg, gezeichnetes Kapital 25.300,00 €.

5. Haftungsverhältnisse

Für die Erweiterung des Technologie- und Gründerzentrums Oldenburg besteht eine sonstige Gewährleistung für die Rückzahlung der erhaltenen Fördermittel in Höhe von 4.300 T€ (Vorjahr: 4.300 T€). Die Bewilligung erfolgte u. a. unter der Voraussetzung, dass die errichteten Räumlichkeiten kleinen und mittleren Unternehmen, die einem innovativen Geschäftszweig angehören, zur Verfügung gestellt werden.

Das Risiko der Inanspruchnahme wird aufgrund der Überwachung der Einhaltung der Kriterien als gering eingeschätzt. Zum 31. Dezember 2024 ergaben sich keine Rückzahlungsverpflichtungen.

6. Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Zum Bilanzstichtag bestehen keine wesentlichen sonstigen finanziellen Verpflichtungen.

7. Nachtragsbericht

Vorgänge von besonderer Bedeutung i.S.d. § 285 Nr. 33 HGB haben sich nicht ereignet.

Oldenburg, den 10. April 2025

Geschäftsführung

TGO Besitz GmbH & Co. KG, Oldenburg
Lagebericht für das Geschäftsjahr 2024

A. Geschäft und Rahmenbedingungen

Die Unterstützung von Start-ups ist „in“. Eine Vielzahl öffentlicher und privater Akteure hilft jungen Unternehmen durch Beratung, Kooperationen, Aufträge, Fördermittel oder Beteiligungen, sich erfolgreich am Markt zu etablieren, zu wachsen und letztlich für Arbeitsplätze und Wohlstand in der Region zu sorgen. Das TGO unterstützt durch seine vielfältigen Leistungen junge innovative Unternehmen nun schon seit mehr als 20 Jahren. Und auch wenn in dieser Zeit die Palette der Unterstützungsleistungen in der Region größer und vielfältiger geworden ist, so hat das Konzept des TGO, flexiblen Raum, Service, Infrastruktur, Coaching und Netzwerk unter einem Dach anzubieten nicht an Bedeutung verloren. Zumal das TGO sich in dieser Zeit auch weiterentwickelt hat. Durch neue Raumkonzepte, flexiblere Mietmodelle und neue inhaltliche Angebote. Das sich in dieser Zeit in Wirtschaft, Verwaltung, Hochschulen und Politik erarbeitete Vertrauen, das das TGO genießt, strahlt auch auf seine Mieter ab und wird entsprechend gespiegelt. So steht das TGO u.a. für Seriosität, Kompetenz und Vertrauen, wie die Mieter es in der jüngsten Kundenumfrage bestätigt haben. Dies ist ein gutes Fundament, auf dem auch weiterhin die Leistungen im Hinblick auf eine nachhaltige, erfolgreiche Wirtschaftsförderung angeboten und ausgebaut werden sollen.

Umsatz- und Ergebnisentwicklung

Die Umsatzerlöse liegen leicht über denen des Vorjahres. Dies ist im Wesentlichen auf eine annähernd gleichbleibend hohe Belegungsquote zurückzuführen, die trotz planmäßigen Auszugs einiger gewachsener Mieter durch Neueinzüge sowie die Erweiterung von Bestandsmieter im Berichtsjahr auf einem Schnitt von 93 % gehalten werden konnte. Auch die anhaltend gute Vermietung der Seminarräume hat zu den guten Umsatzerlösen beigetragen. Dennoch konnte - trotz reduzierter Instandhaltungsaufwendungen sowie gestiegener Zinserträge - das Ergebnis nach Steuern im Vergleich zum Vorjahr und auch zum Wirtschaftsplan knapp nicht erreicht werden. Die Gründe hierfür lagen insbesondere in einem erhöhten Materialaufwand und den erhöhten Nebenkosten der eigengenutzten Räumlichkeiten.

TGO Besitz GmbH & Co. KG, Oldenburg
Lagebericht für das Geschäftsjahr 2024

Investitionen

Im Berichtsjahr erfolgten keine nennenswerten Investitionen in das Sachanlagevermögen oder das immaterielle Vermögen.

B. Ertragslage

Die folgende Aufstellung zeigt die Ertragslage im Vorjahresvergleich:

	2024 T€	2023 T€	Ergebnis- verände- rung T€
Rohertrag	769	777	- 8
Betriebsergebnis	103	128	- 25
Finanzergebnis	- 70	- 79	+ 9
Ertragsteuern	0	- 1	+ 1
Jahresergebnis	33	48	- 15

Der Rohertrag hat sich bei um 38 T€ höheren Umsatzerlösen, bei gleichzeitiger Erhöhung des Materialaufwands um 46 T€, per Saldo um 8 T€ verringert und beläuft sich auf 769 T€.

Bei um 1 T€ erhöhten sonstige betrieblichen Erträgen sowie um 18 T€ höheren sonstigen betrieblichen Aufwendungen hat sich das Betriebsergebnis – inklusive neutraler bzw. periodenfremder Effekte – per Saldo um 25 T€ auf 103 T€ verringert.

Unter Berücksichtigung der gestiegenen Zinserträge wird ein Jahresüberschuss von 33 T€ ausgewiesen (VJ: 48 T€).

**TGO Besitz GmbH & Co. KG, Oldenburg
Lagebericht für das Geschäftsjahr 2024****C. Finanzlage**

Die **Kapitalflussrechnung** stellt sich wie folgt dar:

	2024 T€
	<hr/>
Periodenergebnis	<u>+ 33</u>
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	+ 146
Cashflow aus Investitionstätigkeit	- 15
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	<u>- 286</u>
Saldo der Cashflows	<u>- 155</u>
Finanzmittelbestand am Anfang der Periode	<u>+ 653</u>
Finanzmittelbestand am Ende der Periode	<u>+ 498</u>

Insgesamt hat sich der Finanzmittelbestand um 155 T€ auf 498 T€ verringert.

TGO Besitz GmbH & Co. KG, Oldenburg
Lagebericht für das Geschäftsjahr 2024

D. Vermögenslage

Die Vermögenslage stellt sich wie folgt dar:

	31.12.2024		31.12.2023		Veränderung
	T€	%	T€	%	T€
VERMÖGEN					
langfristig gebundenes Vermögen	7.137	91,2	7.537	90,6	-400
kurzfristig gebundenes Vermögen	692	8,8	784	9,4	-92
	<u>7.829</u>	<u>100,0</u>	<u>8.321</u>	<u>100,0</u>	<u>-492</u>

	31.12.2024		31.12.2023		Veränderung
	T€	%	T€	%	T€
KAPITAL					
langfristige Finanzierung	5.772	73,7	6.288	75,6	-516
mittelfristige Finanzierung	1.145	14,6	1.131	13,6	14
kurzfristige Finanzierung	912	11,7	902	10,8	10
	<u>7.829</u>	<u>100,0</u>	<u>8.321</u>	<u>100,0</u>	<u>-492</u>

Wie aus der Vermögens- und Kapitalstruktur ersichtlich wird, ist das langfristig gebundene Vermögen annähernd vollständig (96,9%) durch mittel- bis langfristig zur Verfügung stehende Finanzierungsmittel gedeckt. Auch das kurzfristig gebundene Vermögen ist fast vollständig durch die kurzfristig fälligen Finanzierungsmittel gedeckt. Das Eigenkapital hat sich im Geschäftsjahr 2024 nicht verändert. Der Jahresüberschuss von 33 T€ wurde den Verrechnungskonten (Darlehenskonten) der Gesellschafter gutgeschrieben und ist in der kurzfristigen Finanzierung enthalten.

Das langfristig gebundene Vermögen entfällt wie im Vorjahr im Wesentlichen auf die vermieteten Immobilien. Die Veränderung um - T€ 400 ist im Wesentlichen abschreibungsbedingt. Die im kurzfristig gebundenen Vermögen enthaltenen liquiden Mittel haben sich um 155 T€ auf 498 T€ reduziert. Die Liquidität der Gesellschaft ist derzeit gesichert.

**TGO Besitz GmbH & Co. KG, Oldenburg
Lagebericht für das Geschäftsjahr 2024**

E. Personal

Die Gesellschaft beschäftigt kein eigenes Personal. Die Komplementärgesellschaft (TGO GmbH) beschäftigt im Berichtsjahr neben dem Geschäftsführer noch fünfzehn weitere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, inklusive dreier Beschäftigter des Start-up Zentrums „GO!“ zuzüglich zweier Auszubildender.

F. Chancen- und Risikobericht

Voraussichtliche Entwicklung

Das TGO steht für eine verlässliche, passgenaue und nachhaltige Rundum-Betreuung von Gründerinnen und Gründern, von jungen und innovativen Unternehmen und von Forschungseinrichtungen, wie es sie in der Region andernorts nicht gibt. Die Themen Gründungen, Start-ups, Innovation und Technologietransfer sind weiterhin im Fokus der wirtschaftspolitischen Agenda. Dadurch und durch die in der Folge auch weiterhin zunehmende Zahl von Gründungsaktivitäten in Oldenburg und der Region, durch die enge Begleitung von Menschen bei ihrer Geschäftsentwicklung sowie den guten Ruf des TGO ist der Blick in die Zukunft auch weiterhin positiv. Die Tätigkeiten des TGO als wirtschaftsfördernde Einrichtung sind für Oldenburg und die Region relevant, die wirtschaftsstrukturellen Erfolge nachweislich positiv. Aus kleinen Anfängen wachsen im TGO große Ideen. Verbunden mit dem Auszug nach einer Mietzeit von i.d.R. max. 8 Jahren führt dies immer wieder zu zwischenzeitlichen räumlichen Vakanzen. So wird dies auch im kommenden Jahr sein, in dem ein Mieter, der in den vergangenen acht Jahre stark gewachsen ist und nun in eine eigene Immobilie am Standort Oldenburg investiert, ca. 20 % vermietbarer Fläche freigeben wird. Dies führt zunächst zu einem spürbaren Rückgang der Vermietungsquote, erhöht aber die Flexibilität beim Wachstum weiterer Mieter und wird erfahrungsgemäß auch von nicht allzu langer Dauer sein.

Mit zunehmendem Alter werden auch die Aufwendungen für Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen an der Immobilie zunehmen. Die energetische Sanierung muss weiter vorangetrieben werden, auch sind zukünftige Mieterbedarfe in der Gestaltung der Räume zu berücksichtigen. All dies muss aus eigenen Erträgen und - soweit möglich - Fördermitteln finanziert werden. Insofern wird das TGO auch in Zukunft zwischen Notwendigkeiten, Wünschen und finanzieller Leistungsfähigkeit abwägen müssen. Für das Jahr 2025 sind die Anforderungen, soweit es im Herbst 2024 möglich war, berücksichtigt, so dass ein positives Ergebnis von ca. 30 T€ erwartet wird.

**TGO Besitz GmbH & Co. KG, Oldenburg
Lagebericht für das Geschäftsjahr 2024**

Chancen und Risiken

Das TGO hat sich durch seine erfolgreiche Arbeit als „first mover“ im Sinne einer umfassenden Gründungsunterstützung in den letzten mehr als 20 Jahren eine zentrale Rolle im Gründungsökosystem Oldenburgs verschafft. Es ist anerkannt, erfreut sich guter, auch überregionaler, Kontakte und einer anhaltenden Nachfrage nach Räumen und Serviceleistungen. Durch einen regelmäßigen Austausch mit den Mietern werden deren Bedarfe erfasst und im Rahmen der Möglichkeiten umgesetzt. So wird sich das TGO in Zukunft verstärkt den Netzwerken der Firmen im TGO untereinander widmen, sich aber auch anderen Interessierten von außen öffnen, um dadurch Mehrwerte für die Firmen im TGO zu schaffen. Auch die stärkere Verzahnung der TGO-Firmen mit den #batch-Teilnehmern des Acceleratorprogramms GO! und den Beiratspartnern verspricht für die Zukunft größeren Mehrwert für alle Beteiligten und soll ab dem Jahr 2025 verstärkt umgesetzt werden.

Risiken:

Das TGO Technologie- und Gründerzentrum ist eine Unternehmensgruppe in Form der TGO Technologie- und Gründerzentrum Oldenburg GmbH und der TGO Besitz GmbH & Co. KG. Die Unternehmensgruppe tritt mit ihrer Dienstleistung in Form der Vermietung durch die TGO Besitz GmbH & Co. KG sowie der Servicedienstleistungen seitens der TGO Technologie- und Gründerzentrum Oldenburg GmbH zusammen am Markt auf. Somit besteht eine gegenseitige Abhängigkeit der Unternehmen voneinander.

Die Aufgabe der TGO Technologie- und Gründerzentrum Oldenburg GmbH liegt im Bereich der Wirtschafts- und speziell der Existenzgründungsförderung. Die Finanzierung der Leistungen erfolgt zu einem marktüblichen Serviceentgelt der Mieter. Die Stadt Oldenburg gewährt den TGO-Mietern auf Antrag einen zweckgebundenen Zuschuss zur Inanspruchnahme der Service-Leistungen aus Haushaltsmitteln. Sollte diese Förderung eines Tages unterbleiben, würde sich die Zahllast der TGO-Mieter nicht unerheblich erhöhen und ein möglicher Nachfrageverlust wäre denkbar.

Der Austritt zweier Kommanditisten aus der TGO Besitz GmbH & Co. KG zum Jahresende 2025 hat für die Gesellschaft keine gravierenden Auswirkungen. Sollten weitere Gesellschafter die Gesellschaft verlassen, könnte dies jedoch substanzerheblich werden. Tatsächlich sind entsprechende Überlegungen jedoch nicht bekannt bzw. wurde die Gesellschaftertätigkeit der verbliebenen Gesellschafter von diesen nicht in Frage gestellt.

**TGO Besitz GmbH & Co. KG, Oldenburg
Lagebericht für das Geschäftsjahr 2024**

Die TGO Besitz GmbH & Co. KG hat Fördermittel zur Errichtung und auch Erweiterung des Technologie- und Gründerzentrums erhalten. Im Erweiterungsbau besteht die grundsätzliche Verpflichtung, die Mietflächen zu einer festgelegten Quote an kleine und mittlere Unternehmen, die einem innovativen Wirtschaftszweig angehören, zu vermieten. Diese Zweckbindung besteht bis zum 30.06.2025 und in Teilen bis zum 30.06.2032.

Bei einer anderweitigen Verwendung bzw. bei einem Nichteinhalt der vorgegebenen Quote besteht unter Umständen das Risiko einer Rückzahlungsverpflichtung. Somit besteht für die TGO Besitz GmbH & Co. KG das Risiko einer finanziellen Belastung bei einer Rückzahlung des gewährten Zuschusses durch eine zweckfremde Verwendung. Derzeit bestehen aufgrund der aktuellen Vermietungssituation jedoch keine evidenten Rückzahlungsrisiken.

Darüber hinaus prüft die Geschäftsführung mögliche Rückzahlungsrisiken gegenüber der NBank für den zweiten TGO-Gebäudeteil aufgrund einer in den Fördergrundlagen enthaltenen Gewinnabschöpfungsklausel, die nach Ende des Zweckbindungszeitraumes 2025 bzw. in Teilflächen 2031 greift. Die Fragestellung betrifft eine Mehrzahl von Technologie- und Gründerzentren in Niedersachsen, die mit verschiedenen Fragen zur Berechnungsmethodik an die NBank herangetreten sind. Erfahrungs- oder Vergleichswerte liegen in Niedersachsen bislang nicht vor.

Nach einer ersten vorliegenden Stellungnahme der NBank zu konkreten Fragen aus dem Kreis der Technologie- und Gründerzentren kann Stand heute davon ausgegangen werden, dass voraussichtlich kein Überschuss im Sinne der Regelung über die Gewinnabschöpfung über die gesamte Förderperiode von 15 Jahren in dem der Betrachtung unterliegenden Flächenanteil des Erweiterungsbaus erzielt wird. Ein Rückzahlungsrisiko kann daher zum jetzigen Zeitpunkt nicht angenommen und bilanziert werden.

Bei einem – unwahrscheinlichen – Eintritt o.g. Risiken wäre die TGO Technologie- und Gründerzentrum Oldenburg GmbH hiervon als Mitunternehmerin betroffen, da die TGO Besitz GmbH & Co. KG den größten Umfang des Betriebsvermögens bildet.

**TGO Besitz GmbH & Co. KG, Oldenburg
Lagebericht für das Geschäftsjahr 2024**

Zudem wäre bei einer Einstellung der Vermietungstätigkeit seitens der TGO Besitz GmbH & Co. KG die TGO Technologie- und Gründerzentrum Oldenburg GmbH betroffen, da sie für ihre Serviceleistungen am Markt keine Abnehmer mehr finden würde.

Oldenburg, den 10. April 2025

TGO Besitz GmbH & Co. KG
vertreten durch die Komplementärin
TGO Technologie- und Gründerzentrum
Oldenburg GmbH

gez. Jürgen Bath
- Geschäftsführer -