

**Stadtentwicklungsgesellschaft
Coesfeld mbH
Markt 8
48653 Coesfeld**

Geschäftsbericht 2003

Inhaltsverzeichnis

Bericht des Aufsichtsrates	2
Lagebericht	3
Bilanz	5
Gewinn- und Verlustrechnung	6
Anhang	7
Bestätigungsvermerk	12

Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat der Stadtentwicklungsgesellschaft Coesfeld mbH besteht nach § 7 des Gesellschaftsvertrages aus den Mitgliedern des Hauptausschusses der Stadt Coesfeld. Die Vertreter der Mitglieder im Hauptausschuss sind persönliche Vertreter im Aufsichtsrat.

Im Berichtsjahr hat sich der Aufsichtsrat in einer Sitzung entsprechend den gesetzlichen sowie satzungsmäßigen Aufgaben über den Gang der Geschäfte und die Lage des Unternehmens informiert und die Geschäftsführung überwacht. Alle zustimmungspflichtigen Geschäftsvorgänge sind eingehend beraten sowie die notwendigen Beschlüsse gefasst worden. Daneben haben die Mitglieder des Aufsichtsrates im Rahmen ihrer Mandatstätigkeit im Rat und den Ausschüssen der Stadt Coesfeld die Geschäftstätigkeiten der Gesellschaft vorbereitend mitbestimmt.

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2003 und der Lagebericht 2003 sind von der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft EuReWi, Euregio Revision GmbH, Coesfeld, geprüft worden. Der Wirtschaftsprüfer hat den uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt.

Den von der Geschäftsführung vorgelegten Jahresabschluss und Lagebericht wurden im Beisein des Abschlussprüfers durch den Aufsichtsrat geprüft und gebilligt. Er empfiehlt der Gesellschafterversammlung, den vorgelegten Jahresabschluss und den Lagebericht festzustellen sowie die von der Geschäftsführung vorgeschlagene Ergebnisverwendung zu beschließen.

Der Aufsichtsrat dankt der Geschäftsführung, den mit der Geschäftsbesorgung beauftragten Mitarbeitern der Stadtverwaltung und der Stadtwerke Coesfeld GmbH für die 2003 geleistete Arbeit.

48653 Coesfeld, 17. Juni 2004

Aufsichtsrat der
Stadtentwicklungsgesellschaft Coesfeld mbH



Heinz Öhmann
Vorsitzender

Stadtentwicklungsgesellschaft Coesfeld mbH

Lagebericht 2003

1. Aufgaben der Gesellschaft

Die satzungsmäßigen Aufgaben der Gesellschaft sind, die Voraussetzungen für die Herstellung neuen Wohnraums und die Bereitstellung neuer Gewerbeflächen einschließlich der Entwicklung und Herstellung der Flächen, der erforderlichen verkehrsmäßigen, sozialen, ökologischen und sonstigen Infrastruktur zu schaffen, vorhandene Flächen und Gebäude aufzubereiten und gegebenenfalls zu sanieren, die Finanzierung dafür erforderlicher Investitionen und die Abrechnung solcher Maßnahmen durchzuführen.

Die Gesellschaft beschäftigt kein eigenes Personal. Die technische Geschäftsbesorgung erfolgt durch die Stadtverwaltung, die kaufmännische Geschäftsbesorgung durch die Stadtwerke Coesfeld GmbH.

Durch den Geschäftsbesorgungsvertrag vom 07./09.09.1998 zwischen der Stadt Coesfeld und der Gesellschaft sowie weiteren Verträgen mit den sonstigen Grundstückseigentümern wurde die Erschließung des Baugebietes Coesfeld Nord-West - Hof Klute auf die Gesellschaft übertragen. Alle Aufwendungen, die bei der Durchführung der Erschließung entstehen, werden von der Stadt Coesfeld erstattet, sofern diese nicht Dritten in Rechnung zu stellen sind.

2. Bisherige Geschäftsentwicklung

Im Geschäftsjahr 2003 wurde mit der Erschließung des IV. Bauabschnittes begonnen. Hier wurden der Maria-Lenfers-Weg, der Elisabeth-Kühling-Weg und der Adelgonda-Wolbring-Weg als Baustraßen hergestellt. Hiermit ist die Grundlage für die Bebauung in diesem Bauabschnitt geschaffen worden. Begonnen wurde mit dem Ausbau Alice-Salomon-Weg und Sophie-Scholl-Weg. Fertiggestellt sind der gesamte Wallbereich einschließlich Spiel- und Bolzplatz und der Christine-Teusch-Weg bis auf den noch auszubauenden Teil des Stichweges.

Die Maßnahmen Tunnel, Edith-Stein-Weg, Elisabeth-Selbert-Weg und Lise-Meitner-Weg wurden im Geschäftsjahr komplett fertiggestellt und abgerechnet.

3. Ausblick

2004 sind der Endausbau des Reststückes/Stichweg am Christine-Teusch-Weg sowie des Sophie-Scholl-Weges und des Alice-Salomon-Weges vorgesehen. Weiterhin ist die Erstellung des Radweges Loburger Straße geplant. Die Erschließung des V. Bauabschnitts wurde soweit durchgeführt, dass dieser Bauabschnitt weiter bebaut werden kann.

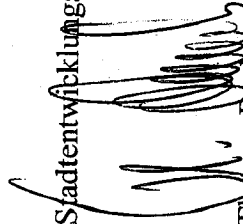
4. Risikomanagement

Bei der Auftragsdurchführung durch die Mitarbeiter der Stadt Coesfeld geltend die für städtische Baumaßnahmen bestehenden Regelungen, die die Risiken minimieren. Die kaufmännischen Angelegenheiten, soweit sie nicht der Geschäftsführung direkt zugeordnet sind, werden von den Stadtwerken Coesfeld GmbH erledigt. Die Stadtwerke Coesfeld GmbH haben ein Risikomanagementsystem entsprechend dem Gesetz zur Kontrolle und Transparenz im Unternehmensbereich (KonTraG) eingeführt.

Die Gesellschaft führt ihre Geschäfte aufgrund eines mit der Stadt Coesfeld abgeschlossenen Erschließungs- und Geschäftsbesorgungsvertrages durch. In diesem Vertrag hat sich die Stadt Coesfeld zur Übernahme aller Aufwendungen, die bei der Auftragsabwicklung entstehen, verpflichtet. Ein finanzielles Risiko besteht für die Gesellschaft somit nicht. Der nicht durch Eigenkapital gedeckte Fehlbetrag per 31. Dezember 2002 in Höhe von 100.594,61 € verringert sich durch die Verrechnung mit dem Jahresgewinn 2003 in Höhe von 88.812,02 € auf nunmehr 11.782,59 €. Im Zuge der weiteren Abrechnung der Baumaßnahmen mit der Stadt Coesfeld ergeben sich in den Folgejahren weitere Gewinne zur Abdeckung des verbleibenden Fehlbetrages. Die notwendige Zwischenfinanzierung ist ebenfalls von der Stadt Coesfeld übernommen worden.

Coesfeld, im Juni 2004

Stadtentwicklungsgesellschaft Coesfeld mbH



Thomas Bäckes
Geschäftsführer

Bilanz zum 31. Dezember 2003
 Stadtentwicklungsgesellschaft Coesfeld mbH

Stand	€	€	T€
Stand	31.12.03	31.12.02	31.12.02

A. Eigenkapital			
I.	Gezeichnetes Kapital	25.564,59	26
II.	Kapitalrücklage	135.051,11	135
III.	Verlustvortrag	-261.210,31	-234
IV.	Jahresüberschuss	88.812,02	-28
	nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag	11.782,59	101
		<u>11.782,59</u>	
		0,00	
		<u>10.000,00</u>	

B. Rückstellungen			
	Sonstige Rückstellungen	10.000,00	10

C. Verbindlichkeiten			
1.	Erhaltene Anzahlungen	2.640.815,98	3.927
	- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr		
	€ 2.004.000 (T€ 894)		
2.	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	26.560,53	36
	- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr		
	€ 26.560,53 (T€ 36)		
3.	Verbindlichkeiten gegenüber der Stadt	23.373,89	41
	- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr		
	€ 23.373,89 (T€ 41)		
4.	sonstige Verbindlichkeiten	35.685,14	0
	- davon aus Steuern		
	€ 34.958,74 (€ 0,00)		
	- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr		
	€ 35.685,14 (€ 0,00)		
		<u>2.726.435,54</u>	
		2.736.435,54	4.014

2.736.435,54
 4.014

Stand	€	€	T€
Stand	31.12.03	31.12.02	31.12.02

A. Umlaufvermögen			
I.	Vorräte		
	Unfertige Bauarbeiten	2.325.205,84	3.089
II.	Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
	1. Forderung gegen Gesellschafter	613,62	226
	2. Sonstige Vermögensgegenstände	2.241,34	20
III.	Guthaben bei Kreditinstituten	32.341,67	38
		<u>35.196,63</u>	
		364.250,48	541
		11.782,59	101
		<u>2.726.435,54</u>	
		2.736.435,54	4.015

2.736.435,54
 4.015

Gewinn- und Verlustrechnung
vom 01.01.2003 bis zum 31.12.2003
Stadtentwicklungsgesellschaft Coesfeld mbH

	Geschäftsjahr	Vorjahr
	€	T€
1. Umsatzerlöse	1.719.900,48	0
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an unfertigen Bauarbeiten	-764.055,02	674
3. Sonstige betriebliche Erträge	2.579,39	4
4. Materialaufwand Aufwendungen für bezogene Leistungen	843.328,60	677
5. Sonstige betriebliche Aufwendungen	28.399,65	31
6. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	2.116,85	2
7. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	88.813,45	-28
8. Steuern vom Einkommen und Ertrag	-1,43	0
9. Jahresüberschuss	88.812,02	-28

Anhang für das Geschäftsjahr 2003

I. Rechtliche Grundlagen

Der Jahresabschluss der Stadtentwicklungsgesellschaft Coesfeld mbH für das Wirtschaftsjahr 2003 wurde entsprechend den Vorschriften des HGB aufgestellt.

Nach den in § 267 HGB geltenden Größenklassen handelt es sich um eine kleine Kapitalgesellschaft.

Gesetzlich geforderte Angaben zu einzelnen Posten der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung werden grundsätzlich in diesem Anhang gemacht.

II. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Über Anlagevermögen verfügt die Gesellschaft nicht.

Die Vorräte (Erschließung Baugebiet Nord-West) sind zu Anschaffungs-/ Herstellungskosten bilanziert. Das strenge Niederwertprinzip wurde beachtet.

Die sonstigen Vermögensgegenstände (Steuererstattungsansprüche) sind zum Nennwert bilanziert.

Der Rechnungsabgrenzungsposten wurde gemäß § 250 Abs. 1.Ziff. 2 HGB gebildet.

Die sonstigen Rückstellungen berücksichtigen die erkennbaren Risiken und ungewisse Verpflichtungen.

Die Verbindlichkeiten sind mit ihren Rückzahlungsbeträgen passiviert.

III. Erläuterungen zur Bilanz

1. Umlaufvermögen

Die Position **Vorräte** beinhaltet im Wesentlichen die Erschließungsaufwendungen für Grundstücke im Baugebiet Nord-West.

2. Der **Rechnungsabgrenzungsposten** berücksichtigt die Umsatzsteuer auf erhaltene Anzahlungen.

3. Eigenkapital

Das **Stammkapital** beträgt Euro 25.564,59 (DM 50.000,00). Es ist in voller Höhe eingezahlt.

Die **Kapitalrücklage** in Höhe von Euro 135.051,11 betreffen aufgelaufene Verbindlichkeiten (bis zum 31.12.1998) gegenüber der Gesellschafterin, die laut Beschluss der Gesellschafterversammlung vom 17.12.1999 in die Kapitalrücklage einzustellen waren.

Der **Jahresgewinn 2003** resultiert im Wesentlichen aus der Abrechnung der ersten 4 Baumaßnahmen mit der Stadt Coesfeld.

Zum Stichtag ergibt sich ein **nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag** in Höhe von Euro 11.782,59. Der Verlustausgleich erfolgt durch Abrechnung / Teilabrechnung des Projektes Nord-West mit der Stadt Coesfeld. (Hinweis auf Geschäftsbesorgungsvertrag vom September 1998, Erläuterungen im Lagebericht sowie Beschlussempfehlungen zum Jahresabschluss 2003).

4. Verbindlichkeiten

	Gesamtbetrag Euro	davon mit einer Restlaufzeit		
		bis 1 Jahr T€	1 - 5 Jahre T€	mehr als 5 Jahre T€
Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	2.640.815,98	2.004	637	0
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	26.560,53	27	0	0
Verbindlichkeiten gegenüber Stadt Coesfeld	23.373,89	23	0	0
Sonstige Verbindlichkeiten	35.685,14	35	0	0
	<u>2.726.017,52</u>	<u>2.089</u>	<u>637</u>	<u>0</u>

Die erhaltenen Anzahlungen betreffen Abschlüsse der Stadt Coesfeld für das Bau-
gebiet Nord-West.

5. Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Aus dem Geschäftsbesorgungsvertrag mit den Stadtwerken Coesfeld GmbH ergeben sich finanzielle Verpflichtungen auf Grundlage anteiliger Personal- und Sachaufwendungen (Abrechnung nach Zeit).

IV. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

1. Umsatzerlöse

Im Geschäftsjahr 2003 wurden die ersten 4 Bauabschnitte mit der Stadt Coesfeld abgerechnet. Zu den direkt diesen Abschnitten zugeordneten Kosten wurden pauschale Aufschläge für Gemeinkosten, Gewinn und Wagnis hinzugerechnet. Es handelt sich hierbei um die Maßnahmen Tunnel, Edith-Stein-Weg, Elisabeth-Selbert-Weg und Lise-Meitner-Weg.

2. Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an unfertigen Bauarbeiten

Die Bestandserhöhung und die Aufwendungen für bezogene Leistungen betreffen die Ausgaben für Erschließungsmaßnahmen Nord-West. (vgl. auch die Position Vorräte). Demgegenüber stehen die Bestandsminderungen durch Abrechnung. Hier wurden die ersten 4 fertiggestellten Bauabschnitte abgerechnet.

3. Sonstige betriebliche Erträge

Es handelt sich hier um die ertragswirksame Auflösung einer in 2002 gebildeten Rückstellung (T€ 2) sowie um vereinnahmte Ausschreibungsentgelte (T€ 1).

4. Sonstige betriebliche Aufwendungen

Hierunter sind insbesondere Jahresabschluss- und Beratungskosten, Verwaltungskostenbeiträge und Betriebsführungskosten ausgewiesen.

Sonstige Angaben

1. Angaben zu den Organen

Geschäftsführer sind:

Dipl.- Ing. Thomas Backes, Erster Beigeordneter der Stadt Coesfeld
Beigeordneter Heinz Roling, Beigeordneter der Stadt Coesfeld bis zum 31. Dezember 2003

Auf der Gesellschafterversammlung werden die Rechte der Stadt Coesfeld als Gesellschaft durch den vom Rat der Stadt Coesfeld benannten Vertreter wahrgenommen.

Vertreter der Stadt Coesfeld war: Thomas Bücking

Dem Aufsichtsrat gehörten im Geschäftsjahr 2003 an:

Mitglieder:

Vorsitzender:

Öhmann, Heinz, Bürgermeister

1. stellv. Vorsitzende:

Exner, Brigitte, Kauffrau

2. stellv. Vorsitzender:

Bücking, Thomas, Vermessungstechniker

Ahrendt-Prinz, Charlotte, Hausfrau

Borgelt, Erwin, Finanzbeamter

Büscher, Karlheinz, Pensionär

Frieling, Norbert, Rechtsanwalt/Notar

Goerke, Dieter, Berufssoldat

Güldenhöven, Erwin, DB-Beamter i.R.

Nielsen, Ralf, Kaufmann

Schmitz, Paul, Postbetriebsassistent a. D.

Schneider, Klaus, Beamter

Schürhoff, Horst, Beamter

Wilken, Gerold, Landwirtschaftsmeister

Woltering, Margret, Hausfrau

Beratendes Mitglied:

Schall, Sybille, Journalistin

Vertreter:

ab 9. März 2003

Borgert, Elisabeth, Floristin

Chille, Karl, Postbeamter

Skornitzke, Wolfgang, Berufsschullehrer

Hagemann, Norbert, Geschäftsführer

Walfort, Inge, Industriekauffrau

Gerdemann, Marita, Hausfrau

Senger, Dietmar, Kaufmann

Leimkühler-Bauland, Hannelore, Dipl. Ing.

Stallmeyer, Thomas, Medizintechniker

Grützner, Ursula, Sekretärin

Sühling, Heinrich, Landwirt

Zimmerhof-Sparwel, Birgitta

Quiel, Michael, Dipl. Ing.

Nolte, Klemens, Betriebswirt

Edeler, Dieter, Selbst. Drucker

Die Aufwandsentschädigungen an den Aufsichtsrat betragen 726,40 Euro. Die Geschäftsführer erhielten für die nebenberufliche Tätigkeit kein zusätzliches Entgelt.

2. Angaben zur Belegschaft

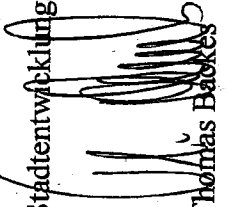
Das Unternehmen beschäftigt kein eigenes Personal.

3. Vorschlag zur Gewinnverwendung

Die Geschäftsführung schlägt vor, der Jahresüberschuss von Euro 88.812,02 wird zum teilweisen Ausgleich des Verlustvortrages thesauriert.

48653 Coesfeld, im Juni 2004

Stadtentwicklungsgesellschaft Coesfeld mbH



Thomas Bäckes

Geschäftsführer



Bestätigungsvermerk

Wir haben den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der

Stadtentwicklungsgesellschaft Coesfeld mbH

für das **Geschäftsjahr vom 01. Januar bis 31. Dezember 2003** geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Regelungen im Gesellschaftsvertrag liegen in der Verantwortung der Geschäftsführung der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

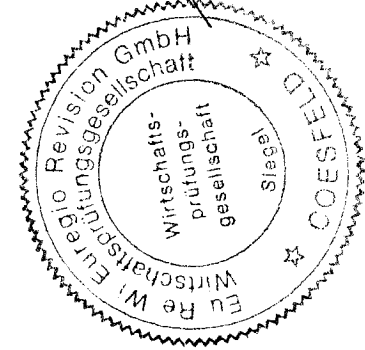
Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und durch den Lagebericht vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld der Gesellschaft sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise über die Angaben in Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.





Nach unserer Überzeugung vermittelt der Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft. Der Lagebericht gibt insgesamt eine zutreffende Vorstellung von der Lage der Gesellschaft und stellt die Risiken der künftigen Entwicklung zutreffend dar.

C o e s f e l d , den 07. Juni 2004



EuReWi Euregio Revision GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft


Dipl.-Kaufmann
Heiner Schwaaf
Wirtschaftsprüfer


ppa. Dipl.-Betriebswirt
Thomas Lenkenhoff
Wirtschaftsprüfer

Bei Veröffentlichung oder Weitergabe des Jahresabschlusses in einer von der bestätigten Fassung abweichenden Form bedarf es zuvor unserer erneuten Stellungnahme, sofern hierbei unser Bestätigungsvermerk zitiert oder auf unsere Prüfung hingewiesen wird; wir weisen insbesondere auf § 328 HGB hin.