

**SEG - Stadtentwicklung
Coesfeld GmbH & Co. KG
Markt 8
48653 Coesfeld**

Geschäftsbericht 2025

Inhaltsverzeichnis

- Bericht des Aufsichtsrates
- Bilanz
- Gewinn- und Verlustrechnung
- Anhang
- Bestätigungsvermerk

Bericht des Aufsichtsrates der SEG - Stadtentwicklung Coesfeld GmbH & Co. KG

Der Aufsichtsrat der SEG - Stadtentwicklung Coesfeld GmbH & Co. KG besteht nach Abschnitt C. § 7 des Gesellschaftsvertrages aus 15 Mitgliedern. 14 Mitglieder und deren persönliche Vertretung werden vom Rat der Stadt Coesfeld aus seiner Mitte oder aus dem Kreis der sachkundigen Bürger entsandt. Die Bürgermeisterin/der Bürgermeister ist geborenes Mitglied des Aufsichtsrates.

Im Berichtsjahr hat sich der Aufsichtsrat der Rechtsvorgängerin, der Stadtentwicklungsgesellschaft Coesfeld mbH, in vier Sitzungen, der Aufsichtsrat der SEG - Stadtentwicklung Coesfeld GmbH & Co. KG 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 werden. Daneben haben die Mitglieder des Aufsichtsrates im Rahmen ihrer Mandatstätigkeit im Rat den Ausschüssen der Stadt Coesfeld die Geschäftstätigkeiten der Gesellschaft vorbereitend mitbestimmt.

Der Jahresabschluss zum 31.12.2025 und der Lagebericht wurden von der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft EuReWi, Euregio Revision GmbH, Coesfeld, geprüft und werden in der Aufsichtsratssitzung vorgelegt.

Der Aufsichtsrat dankt der Geschäftsführung und den mit der Geschäftsbesorgung beauftragten Mitarbeitenden der Stadtverwaltung und der Stadtwerke Coesfeld GmbH für die in 2025 geleistete Arbeit.

48653 Coesfeld, den 30.06.2026

Aufsichtsrat der
SEG - Stadtentwicklung Coesfeld GmbH & Co. KG



Holger Weiling

Vorsitzender

SEG - Stadtentwicklung Coesfeld GmbH & Co. KG, Coesfeld
Bilanz zum 31. Dezember 2025

AKTIVA				PASSIVA			
	€	Geschäftsjahr €	Vorjahr T€		€	Geschäftsjahr €	Vorjahr T€
A. Umlaufvermögen				A. Eigenkapital			
I. Vorräte				I. Kapitalanteile Kommanditisten		1.232.071,37	1.473
unfertige Erzeugnisse, unfertige Leistungen		1.296.536,79	1.296	II. Bilanzgewinn		0,00	0
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				Summe Eigenkapital		1.232.071,37	1.473
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	0,00		8	B. Rückstellungen			
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	0,00		15	sonstige Rückstellungen		561.154,64	757
3. sonstige Vermögensgegenstände	15.130,87		12	C. Verbindlichkeiten			
		15.130,87	35	1. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	10.553,67		27
III. Guthaben bei Kreditinstituten		1.080.162,10	1.497	- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr € 10.553,67 (T€ 27)			
Summe Umlaufvermögen		2.391.829,76	2.828	2. Verbindlichkeiten gegenüber persönlich haftenden Gesellschaftern	16.907,62		0
B. Rechnungsabgrenzungsposten		2.643,00	3	- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr € 16.907,62 (T€ 0)			
				3. Verbindlichkeiten gegenüber Kommanditisten	557.589,10		575
				- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr € 257.589,10 (T€ 575)			
				- davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr € 300.000,00 (T€ 0)			
				4. sonstige Verbindlichkeiten	16.196,36		0
				- davon aus Steuern € 16.196,36 (T€ 0)			
				- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr € 16.196,36 (T€ 0)			
						601.246,75	602
		2.394.472,76	2.831			2.394.472,76	2.831

SEG - Stadtentwicklung Coesfeld GmbH & Co. KG, Coesfeld

Gewinn- und Verlustrechnung vom 1. Januar 2025 bis zum 31. Dezember 2025

	€	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
1. Umsatzerlöse		3.662,19	240.201,26
2. Verminderung des Bestandes an fertigen und unfertigen Erzeugnissen		0,00	65.919,46
3. sonstige betriebliche Erträge		59.212,38	121.710,65
4. Materialaufwand Aufwendungen für bezogene Leistungen		62.515,00	193.412,37
5. sonstige betriebliche Aufwendungen		202.495,69	131.008,78
6. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		3.361,78	6.550,95
7. Zinsen und ähnliche Aufwendungen - davon an verbundene Unternehmen € 15.950,00 (€ 0,00)		15.950,00	7.875,00
8. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		0,00	245,75-
9. Ergebnis nach Steuern		214.724,34-	29.507,00-
10. sonstige Steuern		9.766,09	364,59
11. Jahresfehlbetrag		224.490,43	29.871,59
12. Belastung auf Kapitalkonten		224.490,43	29.871,59
13. Bilanzgewinn		0,00	0,00

SEG - Stadtentwicklung Coesfeld GmbH & Co. KG, Coesfeld

Anhang zum Jahresabschluss zum 31. Dezember 2025

I. Angaben und Erläuterungen zum Jahresabschluss

1. Allgemeine gesetzliche Grundlagen für die Aufstellung des Jahresabschlusses

Die SEG - Stadtentwicklung Coesfeld GmbH & Co. KG, Coesfeld (SEG KG) ist im Handelsregister des Amtsgerichtes Coesfeld unter der HRA-Nr. 10264 eingetragen. Sie hat ihren Sitz in Coesfeld.

Gegenstand der SEG - Stadtentwicklung Coesfeld GmbH & Co. KG (SEG KG), Coesfeld, ist der Erwerb, Erschließung, Umwidmung und Vermarktung von Gewerbe- und Wohnbauflächen (freier und sozialverträglicher Wohnbau), der Erwerb, Bau, Sanierung kommunaler Infrastruktur sowie Entwicklung von Brach-, Tausch- und Ausgleichsflächen sowie Neuordnung städtebaulich zu entwickelnder Grundstücke in Form von Erschließung, Umnutzung, Verkauf oder Verpachtung/Vermietung/Vergabe von Erbbaurechtsgrundstücken. Soweit notwendig kann die Gesellschaft vorstehende Tätigkeiten durch Finanzierung, Abrechnung oder auf andere Weise im Rahmen von Geschäftsbesorgungsverträgen fördern.

Persönlich haftende Gesellschafterin ist die SEG - Verwaltungsgesellschaft mbH mit Sitz in Coesfeld. Alleinige Kommanditistin der Gesellschaft ist die Stadt Coesfeld.

Die Gesellschaft ist eine kleine Personenhandelsgesellschaft im Sinne des § 267 des Handelsgesetzbuches (HGB). Gemäß § 15 Nr. 1 und 2 des Gesellschaftsvertrages besteht die Verpflichtung, den Jahresabschluss nach den für Kapitalgesellschaften geltenden Bestimmungen des Dritten Buches des Handelsgesetzbuches aufzustellen und prüfen zu lassen. Der Jahresabschluss ist demzufolge gemäß §§ 242 ff. und §§ 264 ff. des HGB, nach den einschlägigen Vorschriften des Gesellschaftsvertrages sowie des EnWG aufgestellt. Der Jahresabschluss erfüllt die Voraussetzungen des § 108 GO NRW.

2. Gliederung von Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung

Die Gliederung der Bilanz erfolgte entsprechend den Vorschriften des § 266 Abs. 2 und 3 HGB. Die besonderen Gliederungsvorschriften für Kommanditgesellschaften in der Rechtsform der GmbH & Co.KG werden beachtet.

Die Gewinn- und Verlustrechnung ist nach dem Gesamtkostenverfahren gemäß § 275 Abs. 2 HGB aufgestellt.

Sofern ein Ausweiswahlrecht für einzelne gesetzlich geforderte Angaben in der Bilanz, der Gewinn- und Verlustrechnung einschließlich Davon-Vermerken oder im Anhang besteht, wird dies zugunsten des Anhangs ausgeübt.

Die größenabhängigen Erleichterungen der §§ 276 Abs. 1 und 288 HGB für kleine Kapitalgesellschaften wurden nur für Zwecke der Offenlegung in Anspruch genommen.

Gem. IDW Life Ausgabe 01/2022 sind Gebietskörperschaften keine Muttergesellschaften i. S. v. § 290 HGB. Somit besteht zwischen der Gesellschaft und ihrer Gesellschafterin für den handelsrechtlichen Jahresabschluss keine Verbundenheit i. S. v. § 271 Absatz 2 HGB – auch wenn sie i. S. d. landesspezifischen Gemeindehaushaltsrechts als verbunden gelten. Forderungen gegen und Verbindlichkeiten gegenüber der Kommune dürfen demnach nicht als Forderungen gegen und Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen ausgewiesen werden. Die Angabe der im Jahresabschluss ausgewiesenen Forderungen und Verbindlichkeiten in Bezug zur Gesellschafterin erfolgen somit analog § 42 Abs. 3 GmbHG.

Die Wertansätze in der Eröffnungsbilanz des Geschäftsjahres stammen aus der formgewechselten Stadtentwicklungsgesellschaft Coesfeld mbH (SEG GmbH) und stimmen mit denen der Schlussbilanz des Vorjahres dieser Gesellschaft überein. Da durch den Formwechsel nur das Rechtskleid gewechselt wurde, die Grundlagen der Gesellschaft aber erhalten geblieben sind kann bei der Bewertung von der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zulässigerweise ausgegangen werden.

Die Vermögensgegenstände werden einzeln und vorsichtig bewertet. Insbesondere sind alle vorhersehbaren Risiken und Verluste, die bis zum Abschlussstichtag entstanden sind, berücksichtigt, selbst wenn diese erst zwischen dem Abschlussstichtag und dem Tag der Aufstellung des Jahresabschlusses bekanntgeworden sind. Gewinne sind nur berücksichtigt, wenn sie am Abschlussstichtag realisiert waren. Aufwendungen und Erträge des Geschäftsjahres werden unabhängig von den Zeitpunkten der entsprechenden Zahlungen im Jahresabschluss berücksichtigt.

Die auf den "Vorjahresabschluss" angewendeten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden wurden auch für die Kommanditgesellschaft grundsätzlich beibehalten. Die Wertansätze sind daher vor dem Hintergrund des reinen Formwechsels mit denen des Vorjahres grundsätzlich vergleichbar.

II. Erläuterungen zum Jahresabschluss

Angewendete Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Im Einzelnen werden folgende Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden angewendet:

1. Ansätze in der Bilanz

Aktiva

Die **Vorräte** betreffen die Grundstücke. Der Bilanzansatz erfolgt in Höhe der angefallenen Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten; bei der Bewertung wird das strenge Niederstwertprinzip beachtet.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände sind grundsätzlich zum Nennwert bewertet; alle erkennbaren Einzelrisiken und das allgemeine Kreditrisiko werden durch angemessene Wertberichtigungen berücksichtigt. Niedrige bzw. unverzinsliche Forderungen sind nicht vorhanden.

Die **Guthaben bei Kreditinstituten** sind zum Nennwert bewertet.

Ausgaben vor dem Abschlussstichtag, soweit sie Aufwand für eine bestimmte Zeit nach diesem Tag darstellen, sind unter dem **Rechnungsabgrenzungsposten** aktiv abgegrenzt.

Auf den Ausweis **aktiver latenter Steuern** wurde gem. § 274 Abs. 1 S.2 HGB verzichtet. Latente Steuern ergeben sich insbesondere aus einem niedrigeren Ansatz von Rückstellungen oder dem steuerlichen Verlustvortrag. Der zugrunde gelegte Steuersatz beträgt 14,96 %.

Passiva

Das **Eigenkapital** ist grundsätzlich zum Nennwert bewertet.

Die **Steuerrückstellungen** berücksichtigen die unter Abzug der Verlustvorträge und ggf. gezahlten Vorauszahlungen gemäß den maßgeblichen steuerlichen Vorschriften entstandenen Steuerschulden.

Die **sonstigen Rückstellungen** berücksichtigen die erkennbaren Risiken, drohenden Verluste und ungewissen Verpflichtungen. Soweit der Zeitpunkt der Erfüllung der Verpflichtung voraussichtlich länger als ein Jahr nach dem Bilanzstichtag liegt, wurde eine Abzinsung des Rückstellungsbetrages vorgenommen.

Die **Verbindlichkeiten** sind grundsätzlich mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt. Soweit der Zeitpunkt der Erfüllung der Verpflichtung voraussichtlich länger als ein Jahr nach dem Bilanzstichtag liegt, wird eine Abzinsung des Verbindlichkeitenbetrages vorgenommen.

2. Ansätze in der Gewinn- und Verlustrechnung

Die Posten der Gewinn- und Verlustrechnung werden grundsätzlich in € angegeben und bewertet. In Fremdwährung entstandene Erträge oder Aufwendungen werden zum Tageskurs der Entstehung dieser Posten in € umgerechnet und in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

Erträge und Aufwendungen werden unabhängig von ihrer Verausgabung in dem Geschäftsjahr erfasst zu dem sie wirtschaftlich gehören. Jahresübergreifende Ertrags- und Aufwandsposten werden entsprechend dem Zeitanteil zum abgelaufenen oder einem früheren/späteren Geschäftsjahr abgegrenzt.

3. Erläuterungen zur Bilanz

a. Umlaufvermögen

Die Position **Vorräte** beinhaltet die Anschaffungskosten und die Erschließungsaufwendungen der nach Veräußerung von Gewerbegrundstücken bzw. Übertragung öffentlicher Flächen auf die Kommune verbliebenen Grundstücke im Gewerbegebiet „Industriepark Nord-Westfalen“ sowie die angefallenen Anschaffungskosten für das noch zu erschließende Wohnbaugebiet Wulferhook (Bahnhofstraße 52, Coesfeld-Lette).

Die **Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände** haben eine Restlaufzeit von weniger als einem Jahr.

Die **Guthaben bei Kreditinstituten** betreffen Guthaben bei der Sparkasse Westmünsterland.

b. Rechnungsabgrenzung

Es handelt sich um eine Abgrenzung für eine bezahlte Rechnung, die aufwandsmäßig das Folgejahr betrifft.

c. Eigenkapital

Das Kommanditkapital (im Handelsregister eingetragenes Haftkapital) beträgt lt. Gesellschaftsvertrag € 250.000,00. Es wurde teilweise durch Bareinzahlung des vor Formwechsel der SEG GmbH in bar aufgebracht; teilweise stammt sie aus der teilweisen Umwandlung der Kapitalrücklage.

Im Einzelnen:

Aufgrund des Formwechsels wurde das Eigenkapital gemäß den Vorschriften für Kommanditgesellschaften in der Rechtsform der GmbH & Co.KG gegliedert. Der Formwechsel und die Neufestsetzung des Kommanditkapitals mit einem über dem bisherigen Gezeichneten Kapital der SEG GmbH bestimmten Wert haben dazu geführt, dass die Erhöhung des Kommanditkapitals auf einen Wert von T€ 250 aus dem bisherigen Gezeichneten Kapital von T€ 26 und der teilweisen Umwandlung der Kapitalrücklage in Höhe von T€ 224 vorgenommen wurde. Der Restbetrag der bisherigen Kapitalrücklage von T€ 1.146 wird als Kapitalrücklage der SEG KG weiter geführt. Der Gewinnvortrag der SEG GmbH von T€ 77 (einschließlich Jahresergebnis 2024) wird ebenfalls der SEG KG als Kapitalrücklage belassen. Durch den Formwechsel der SEG GmbH in die SEG KG kommt es steuerlich zu einer Zwangsausschüttung des Gewinnvortrages an die Gesellschafterin und zur Entstehung einer Kapitalertragsteuerschuld von T€ 16. Diese Steuerschuld kürzt den in die Kapitalrücklage einbezogenen Gewinnvortrag 2024 und wird in den sonstigen Verbindlichkeiten ausgewiesen.

Die Kapitalrücklage beträgt T€ 1.207 und setzt sich wie folgt zusammen:

	T€
a) Umwandlung Verbindlichkeiten Gesellschafterin 1999	135
b) Finanzierung "Kulturquartier" 2011	435
c) Abdeckung Projektverluste/Sicherung Liquidität 2016	800
Zwischenstand 31.12.2024 I	1.370
d) Gewinnvortrag SEG GmbH 01.01.2024	107
e) Jahresergebnis SEG GmbH 2024	-30
Zwischenstand SEG GmbH -> SEG KG 01.01.2025	1.447
f) Entnahme zur Aufstockung des Kommanditkapitals	-224
g) Steuerbelastung durch Ausschüttung Gewinnvortrag	-16
Kapitalrücklage 31.12.2025	1.207

Das Jahresergebnis in Höhe von € - 224.490,43 wird auf neue Rechnung vorgetragen. Gemäß dem Gesellschaftsvertrag ist der Verlustvortrag durch spätere Gewinne zu tilgen. Über die Verwendung der darüber hinaus gehenden Gewinne entscheidet die Gesellschafterversammlung.

d. Rückstellungen

Die **sonstigen Rückstellungen** in Höhe von T€ 561 beinhalten zum größten Teil Entsorgungskosten für Abrissmaterial im Bereich Wulferhook/Alte Molkerei, ausstehende Eingangsrechnungen für die Erschließung im Letter Bülten und Rückstellungen für Prüfungs- und Beratungskosten, Jahresabschlusskosten und Aufbewahrung.

e. Verbindlichkeiten

	<u>davon mit einer Restlaufzeit von</u>			<u>Gesamt</u>	<u>Gesamt</u>
	<u>bis 1</u>	<u>1-5</u>	<u>mehr als</u>	<u>31.12.2025</u>	<u>31.12.2024</u>
	<u>Jahr</u>	<u>Jahre</u>	<u>5 Jahre</u>	<u>T€</u>	<u>T€</u>
	<u>T€</u>	<u>T€</u>	<u>T€</u>	<u>T€</u>	<u>T€</u>
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	11	0	0	11	27
Verbindlichkeiten Komplementärgesellschaft	17	0	0	17	0
Verbindlichkeiten gegenüber Stadt Coesfeld	58	500	0	558	575
Sonstige Verbindlichkeiten	16	0	0	16	0
	<u>102</u>	<u>500</u>	<u>0</u>	<u>602</u>	<u>602</u>

Für die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen bestehen, soweit zulässig, Eigentumsvorbehalte. Die übrigen Verbindlichkeiten sind ungesichert.

Die Verbindlichkeiten gegenüber der Komplementärin betreffen die Haftungsvergütung und den Aufwandsersatz des abgelaufenen Geschäftsjahres.

In den Verbindlichkeiten gegenüber der Stadt Coesfeld sind Darlehen von T€ 500 (T€ 500) enthalten sowie Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen von T€ 58 (T€ 75).

Das Darlehen I (T€ 200; Aufnahme 2015) ist mit 3,4 % bzw. neu mit 2,94 % p. a. verzinst worden; das Darlehen II (T€ 300; Aufnahme 2024) ist mit 3,8 % p.a. verzinst worden (Zinsen 2025: insgesamt T€ 16,0).

Hinsichtlich der Restlaufzeiten ergibt sich zum 31.12.2025 eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr für Verbindlichkeiten in Höhe von T€ 102; Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit von 1-5 Jahren bestanden in Höhe von T€ 500.

III. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

1. Umsatzerlöse

Im „Industriepark Nord.Westfalen“ wurden keine Erlöse aus Grundstücksverkäufen (T€ 76) erzielt. Für Sandabgrabungen fielen Erlösbeteiligungen von T€ 4 (T€ 24) an.

2. Bestandsänderungen und Materialaufwand

Die Bestandsveränderungen ergeben sich aus dem erfolgten Abverkauf der Grundstücke bzw. Abwicklung von Erschließungsmaßnahmen.

Der Materialaufwand betrifft Fremdleistungen im Industriepark Nord.Westfalen sowie zu erwartende Mehraufwendungen für die Erschließungsanlagen im Letter Bülden.

3. Sonstige betriebliche Erträge

Sonstige betriebliche Erträge wurden in 2025 in Höhe von T€ 59 (T€ 122) erzielt. Diese betreffen Kostenerstattungen von T€ 0 (T€ 15), erhaltenen Schadensersatz von T€ 0 (T€ 34), die Auflösung von Wertberichtigungen für Forderungen von T€ 9 (T€ 0) und die Auflösung von Rückstellungen in Höhe von T€ 50 (T€ 73).

4. Sonstige betriebliche Aufwendungen

Hierunter sind insbesondere Vermarktungskosten, Jahresabschluss- und Beratungskosten, Verwaltungskostenbeträge und Betriebsführungskosten ausgewiesen. In Höhe von T€ 30 sind hierin einmalige Aufwendungen anlässlich der Gründung/Formwechsel enthalten. Desweiteren sind dort die Haftungsvergütung und der Kostenansatz an die Komplementärgesellschaft in Höhe von T€ 15 erfasst.

Weiter sind Kosten für Personalanzeigen (T€ 12) für die Suche eines weiteren Geschäftsführers und Beratung durch einen Dienstleister für Stadtentwicklung von T€ 10 angefallen.

5. Zinsaufwand

Dies betrifft die Zinsen aus der Darlehensgewährung für die Stadt Coesfeld von T€ 16,0 (T€ 7,9).

6. Ertragsteuern

Aufgrund des erzielten Jahresfehlbetrages fallen für 2025 keine Ertragsteuern (Gewerbsteuer) an. Eine Verlustverrechnung mit den von der SEG GmbH übernommenem Gewinnvortrag ist steuerlich nicht möglich. Die Ertragsteuerentlastung ergibt sich für die Gewerbesteuer aus der zukünftigen Verrechnung mit erzielten Gewinnen.

7. Sonstige Steuern

Dies betrifft die veranlagte Grundsteuer des Geschäftsjahres 2025.

IV. Sonstige Angaben

1. Nachtragsbericht

Über besondere Vorgänge für den Bestand und die zukünftige Entwicklung der Gesellschaft, die nach Ende des Geschäftsjahres eingetreten sind, ist zu berichten, dass die SEG GmbH in 2025 in die Rechtsform einer GmbH & Co.KG umgewandelt wurde. Die Geschäfte der SEG GmbH werden durch die SEG KG fortgeführt und der Geschäftsgegenstand wurde aufgrund neuer Projekte erweitert. Die Zukunft der Geschäftstätigkeit ist mit der umgewandelten Gesellschaft gesichert.

2. Haftungsverhältnisse

Haftungsverhältnisse i.S.d. § 251 HGB bestehen zum Bilanzstichtag nicht.

3. Sonstige finanzielle Verpflichtungen

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

Aus dem mit der Stadt Coesfeld abgeschlossenen Geschäftsbesorgungsvertrag ergeben sich jährliche Aufwendungen von T€ 46,7 (netto zzgl. gesetzlicher Umsatzsteuer). Der Vertrag hat am 08.07.2025 begonnen und eine unbestimmte Laufzeit.

Aus dem mit der GNS abgeschlossenen Geschäftsbesorgungsvertrag ergeben sich jährliche Aufwendungen von T€ 109 (netto zzgl. gesetzlicher Umsatzsteuer). Der Vertrag hat am 01.12.2025 begonnen und hat eine anfängliche Laufzeit bis zum 30.11.2030.

4. Angaben zu den Organen

a. Komplementärin, Geschäftsführung

Persönlich haftende Gesellschafterin ist die SEG - Verwaltungsgesellschaft mbH, Coesfeld mit einem Gezeichneten Kapital von € 25.000,00. Die Geschäfte der Gesellschaft werden ab Eintritt der SEG - Verwaltungsgesellschaft mbH (Komplementärin) durch deren einzelvertretungsberechtigten, von den Beschränkungen des § 181 BGB befreiten Geschäftsführern geführt.

Geschäftsführer der Komplementärgesellschaft im Geschäftsjahr 2025 waren:

Herr Philipp Hänsel, Wettringen

Herr Daniel Zöhler (ab 01.01.2026), Bocholt - (zugleich Geschäftsführer GNS) -

Bis zur Gründung der Komplementärgesellschaft am 13.05.2025 war für die formwechselnde SEG GmbH noch Herr Christoph Thies, Reken für die Gesellschaft als Geschäftsführer tätig.

Die Wechsel in der Geschäftsführung sind im Handelsregister Coesfeld eingetragen worden. Die Geschäftsführer Hänsel und Thies haben die Gesellschaft gemeinschaftlich vertreten. Die Geschäftsführer Hänsel und Zöhler sind einzelvertretungsberechtigt. Bei Geschäften mit sich selbst und der Gesellschaft sind sie von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit.

Die Geschäftsführer erhalten von der Komplementärin für ihre Tätigkeit kein Entgelt von der Gesellschaft. Die Tätigkeit der Geschäftsführer sind in den von der Stadt Coesfeld an die SEG KG berechneten Personalkostenerstattungen mit T€ 40 enthalten.

Die GNS berechnet an die SEG KG die monatliche Geschäftsbesorgungsleistung mit T€ 9 (netto zzgl. gesetzliche USt).

b. Gesellschafterversammlung

In der **Gesellschafterversammlung** werden die Rechte der Stadt Coesfeld als Gesellschafterin durch den vom Rat der Stadt Coesfeld benannten Vertreter wahrgenommen. Vertreter der Stadt Coesfeld war im abgelaufenen Geschäftsjahr Herr Heinrich Volmer. Als dessen Stellvertreter war Dennis Bachmann bestellt.

c. Aufsichtsrat

Dem Aufsichtsrat der Kommanditgesellschaft gehörten zum Bilanzstichtag 31.12.2025 an:

ordentliches Mitglied				stellvertretendes Mitglied		
	Vorname	Name	Beruf	Vorname	Name	Beruf
Vorsitzender	Eliza	Diekmann-Cloppenburg	Bürgermeisterin			
1. stellv. Vorsitzender	Holger	Weiling	Wirtschaftsjurist (LL.B)	Günter Alfred	Büscher	Krankenpfleger
2. stellv. Vorsitzender	Nicole	Dicke	Prüfungs- /Steuerberatungsassistentin	Robert	Böyer	Industriedruckmeister / Betriebswirt des Handwerks
	Dennis	Bachmann	Beamter	Jens	Kielmann	kfm. Leiter
	Erich	Prinz	Rentner	Josef	Flögel	Rentner
	Heiner Bernhard	Honermann	Lehrer	Dirk Christian	de Beyer	selbst. Krankenpfleger
	Henning	Jaske	Bankkaufmann	Tobias	Musholt	informatiker im öff. Dienst
	Heinrich-Georg	Krumme	Rentner	Thomas	Michels	Verwaltungsangestellter
	Angela	Kulik	Kommunikationswirtin	Marcel	Stratmann	Pflegefachkraft
	Benedikt	Öhmann	Kinder- und Jugendpsychotherapeut	Sarah	Albertz	Lehrerin
	Thomas	Bücking	Rentner	Alexander Jochen	Ruthmann	IT-Projektleiter
	Ralf	Nielsen	Geschäftsführer	Matthis	Tasler	Parteimitarbeiter
	Thomas	Stallmeyer	Rentner	Frieda-Marie	Schmitz	Studentin
	Gerrit	Tranel	Wirtschaftsgeograf	Markus	Köchling	Zoodirektor
	Heinrich	Volmer	Fachinformatiker	Martin	Uhlending	Geschäftsführer

Die Aufwandsentschädigungen an den Aufsichtsrat betrugen € 2.089,10.

d. Honorar Abschlussprüfer, Arbeitnehmer

Honorar Abschlussprüfer

Das Honorar des Abschlussprüfers nach § 285 Nr. 17 HGB wurde mit € 9.900,00 (netto zzgl. gesetzliche USt) für Abschlussprüfungsleistungen berücksichtigt.

Arbeitnehmer

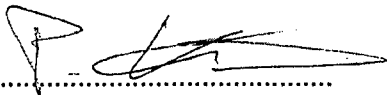
Die Gesellschaft beschäftigt keine Arbeitnehmer.

Coesfeld, den 23. April 2026

SEG - Stadtentwicklung Coesfeld GmbH & Co. KG

Die Geschäftsführung

SEG - Verwaltungsgesellschaft mbH



Philipp Hänsel

(Geschäftsführer)



Daniel Zöhler

(Geschäftsführer)

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die

SEG - Stadtentwicklung Coesfeld GmbH & Co. KG, Coesfeld

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der SEG - Stadtentwicklung Coesfeld GmbH & Co. KG, Coesfeld, - bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2025 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2025 bis zum 31. Dezember 2025 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden - 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 zum 31. Dezember 2025 sowie der Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2025 bis zum 31. Dezember 2025.

Gemäß § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses geführt hat.

Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses 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" 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 zu dienen.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des für die Überwachung verantwortlichen Aufsichtsrats für den Jahresabschluss

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 falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen (d. h. Manipulationen der Rechnungslegung und Vermögensschädigungen) oder Irrtümern 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.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses der Gesellschaft zur Aufstellung des Jahresabschlusses.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unser Prüfungsurteil zum Jahresabschluss 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 dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses 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 falscher Darstellungen im Jahresabschluss aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen. Das Risiko, dass eine aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellung nicht aufgedeckt wird, ist höher als das Risiko, dass eine aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellung nicht aufgedeckt wird, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- erlangen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollen und den relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit der internen Kontrollen des Unternehmens bzw. dieser Vorkehrungen und Maßnahmen abzugeben.
- beurteilen wir ob 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 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 Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht 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.

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger Mängel der internen Kontrollen, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Coesfeld, den 24. April 2026

EuReWi Euregio Revision GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft



H. Schwaaf
Wirtschaftsprüfer

T. 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.