

**Stadtentwicklungsgesellschaft
Coesfeld mbH
Markt 8
48653 Coesfeld**

Geschäftsbericht

2004

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.

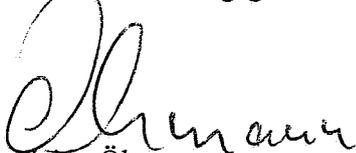
Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2004 und der Lagebericht 2004 sind von der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft EuReWi, Euregio Revision GmbH, Coesfeld, geprüft worden. Der Wirtschaftsprüfer hat den uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt.

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 2004 geleistete Arbeit.

48653 Coesfeld, 30. Juni 2005

Aufsichtsrat der
Stadtentwicklungsgesellschaft Coesfeld mbH


Heinz Öhmann
Vorsitzender

Stadtentwicklungsgesellschaft Coesfeld mbH

Lagebericht 2004

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. Für die Erschließung des Baugebietes Niemergs Weide wurden mit der Stadt am 07.06.2004 ein weiterer Erschließungsvertrag und ein Geschäftsbesorgungsvertrag abgeschlossen.

2. Bisherige Geschäftsentwicklung

Im Geschäftsjahr 2004 wurde die Erschließung des IV. Bauabschnittes in Nord-West weitergeführt. Hier wurden der Maria-Lenfers-Weg, der Elisabeth-Kühling-Weg und der Adelgonda-Wolbring-Weg als Baustraßen fertiggestellt. Hierdurch ist die Grundlage für die Bebauung in diesem Bauabschnitt geschaffen worden. Der Ausbau des Alice-Salomon-Weg, Sophie-Scholl-Weg sowie des Stichweg am Christine-Teusch-Weg wurde fortgeführt. Eine endgültige Fertigstellung eines Abschnittes konnte in 2004 nicht realisiert werden.

Weiterhin wurde mit der Erschließung von 6 Wohnbaugrundstücken im Baugebiet Niemergs Weide begonnen.

3. Ausblick

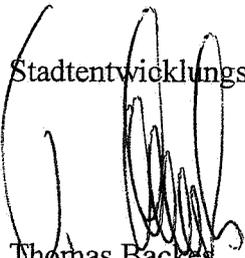
In 2005 sind der Endausbau der De-Bilt-Allee, die Restarbeiten am Wall, am Christine-Teusch-Weg sowie am Alice-Salomon-Weg und Sophie-Scholl-Weg vorgesehen. Weiterhin ist die Umgestaltung der Loburger Strasse geplant. Diese Maßnahmen können dann mit Ausnahme der De-Bilt-Allee und der Umgestaltung Loburger Straße entsprechend dem Vertrag mit der Stadt endabgerechnet werden. 2006 ist der Ausbau des Gebietes Niemergs Weide vorgesehen, das dann ebenfalls abgerechnet werden kann.

4. Risikomanagement

Bei der Auftragsdurchführung durch die Mitarbeiter der Stadt Coesfeld gelten 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 Auftrags erledigung entstehen, verpflichtet. Ein finanzielles Risiko besteht für die Gesellschaft somit nicht. Der nicht durch Eigenkapital gedeckte Fehlbetrag per 31. Dezember 2004 in Höhe von 40.798,08 € wird im Zuge der weiteren Abrechnung der Baumaßnahmen von der Stadt Coesfeld beglichen. Die notwendige Zwischenfinanzierung ist ebenfalls von der Stadt Coesfeld übernommen worden.

48653 Coesfeld, im Juni 2005


Stadtentwicklungsgesellschaft Coesfeld mbH

Thomas Backes
Geschäftsführer

Bilanz zum 31. Dezember 2004
Stadtentwicklungsgesellschaft Coesfeld mbH

PASSIVA	Stand		Stand
	31.12.2004	31.12.2003	
	€	€	T€
A. Umlaufvermögen			
I. Vorräte			26
1. Unfertige Bauarbeiten	2.925.094,47	2.325	135
2. Fertige Erzeugnisse und Waren	5.271,00	0	-261
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			88
1. Forderung gegen Gesellschafter	0,00	1	
2. Sonstige Vermögensgegenstände	195,52	2	
III. Guthaben bei Kreditinstituten	<u>31.945,46</u>		10
B. Rechnungsabgrenzungsposten			26
C. Nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag			23
		<u>40.798,08</u>	36
			<u>118,74</u>
		<u>3.470.195,56</u>	36
			<u>3.481.195,56</u>
			<u>2.736</u>

PASSIVA	Stand		Stand
	31.12.2004	31.12.2003	
	€	€	T€
A. Eigenkapital			
I. Gezeichnetes Kapital	25.564,59		26
II. Kapitalrücklage	135.051,11		135
III. Verlustvortrag	-172.398,29		-261
IV. Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag	-29.015,49		88
Nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag	<u>40.798,08</u>	0,00	12
B. Rückstellungen			
Sonstige Rückstellungen	11.000,00		10
C. Verbindlichkeiten			
1. Erhaltene Anzahlungen - davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr € 1.923.000 (T€ 2.004)	3.464.709,97		2.641
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen - davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr € 2.950,96 (T€ 26)	2.950,96		26
3. Verbindlichkeiten gegenüber der Stadt - davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr € 2.415,89 (T€ 23)	2.415,89		23
4. Sonstige Verbindlichkeiten - davon aus Steuern € 118,74 (€ 34.958,74) - davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr € 118,74 (€ 35.685,14)	<u>118,74</u>	3.470.195,56	36
		<u>3.481.195,56</u>	2.736

**Gewinn- und Verlustrechnung
vom 01.01.2004 bis zum 31.12.2004
Stadtentwicklungsgesellschaft Coesfeld mbH**

		Geschäftsjahr	Vorjahr
		€	T€
1.	Umsatzerlöse	0,00	1.720
2.	Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an unfertigen Bauarbeiten	599.888,63	-764
3.	Sonstige betriebliche Erträge	2.637,63	2
4.	Materialaufwand Aufwendungen für bezogene Leistungen	599.888,63	843
5.	Sonstige betriebliche Aufwendungen	32.270,99	28
6.	Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	617,87	2
7.	Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	-29.015,49	89
8.	Steuern vom Einkommen und Ertrag	0,00	0
9.	Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag	-29.015,49	89

Anhang für das Geschäftsjahr 2004

I. Rechtliche Grundlagen

Der Jahresabschluss der Stadtentwicklungsgesellschaft Coesfeld mbH für das Wirtschaftsjahr 2004 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 (ein Grundstück im Bereich Darfelder Weg und die Erschließungen im Baugebiet „Nord-West“ sowie „Niermergs Weide“) sind zu Anschaffungs-/ Herstellungskosten bilanziert. Das strenge Niederstwertprinzip 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 in den Bebauungsgebieten „Nord-West“ und „Niemergs Weide“ und ein Grundstück im Bereich Darfelder Weg.

2. Der Rechnungsabgrenzungsposten berücksichtigt die Umsatzsteuer auf erhaltene Anzahlungen.

3. Eigenkapital

Das Stammkapital beträgt Euro 25.564,59. 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 Jahresfehlbetrag 2004 resultiert im Wesentlichen aus laufenden betrieblichen Aufwendungen, denen in diesem Geschäftsjahr keine Umsatzerlöse durch Abrechnung von Teilabschnitten des Projektes „Nord West“ oder Abrechnung des Projektes „Niemergs Weide“ gegenüberstehen.

Zum Stichtag ergibt sich ein nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag in Höhe von Euro 40.798,08. 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 2004).

4. Verbindlichkeiten

	Gesamtbetrag Euro	<u>davon mit einer Restlaufzeit</u>		
		bis 1 Jahr T€	1 - 5 Jahre T€	mehr als 5 Jahre T€
Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	3.464.709,97	1.923	1.542	0
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.950,96	3	0	0
Verbindlichkeiten gegen- über Stadt Coesfeld	2.415,89	2	0	0
Sonstige Verbindlichkeiten	118,74	0	0	0
	<u>3.470.195,56</u>	<u>1.928</u>	<u>1.542</u>	<u>0</u>

Die **erhaltenen Anzahlungen** betreffen Abschläge der Stadt Coesfeld sowie Zahlungen anderer Grundstückseigentümer für die Baugebiet Nord-West sowie Niemergs Weide.

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. **Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an unfertigen Bauarbeiten**

Die Bestandserhöhung und die Aufwendungen für bezogene Leistungen betreffen die Ausgaben für die Erschließungsmaßnahmen „Nord-West“ sowie „Niemergs Weide“. (vgl. auch die Position Vorräte).

2. **Sonstige betriebliche Erträge**

Es handelt sich hier um die ertragswirksame Auflösung einer in 2003 gebildeten Rückstellung (T€ 2) sowie um vereinnahmte Ausschreibungsentgelte (T€ 1).

3. **Sonstige betriebliche Aufwendungen**

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

Sonstige Angaben

1. Angaben zu den Organen

Alleiniger Geschäftsführer ab dem 31. Dezember 2003 ist Herr Dipl.- Ing. Thomas Backes, Erster Beigeordneter der Stadt Coesfeld.

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

Vertreter der Stadt Coesfeld war: Thomas Bücking

Dem Aufsichtsrat gehörten im Geschäftsjahr 2004 an:

Mitglieder:

Vertreter:

Vorsitzender:

Öhmann, Heinz, Bürgermeister

1. stellv. Vorsitzende:

Exner, Brigitte, Kauffrau (bis 13.10.04)

Dicke, Nicole, Juristin (ab 14.10.04)

Borgert, Elisabeth, Floristin (bis 13.10.04)

Veit, Georg, Oberstudienrat/Schriftsteller (ab 14.10.04)

2. stellv. Vorsitzende/r:

Bücking, Thomas, Vermessungstechniker
(bis 13.10.04)

Exner, Brigitte, Kauffrau (ab 14.10.04)

Hagemann, Norbert, Geschäftsführer (ab 14.10.04)

Ahrendt-Prinz, Charlotte, Hausfrau (bis 13.10.04)

Skornitzke, Wolfgang, Berufsschullehrer (bis 13.10.04)

Borgelt, Erwin, Finanzbeamter (bis 13.10.04)

Hagemann, Norbert, Geschäftsführer (bis 13.10.04)

Bücking, Thomas, Vermessungstechniker (ab 14.10.04)

Chille, Karl, Postbeamter (bis 13.10.2004)

Büscher, Karlheinz, Pensionär (bis 13.10.04)

Borgelt, Erwin, Finanzbeamter (ab 14.10.04)

Frieling, Norbert, Rechtsanwalt/Notar

Walfort, Inge, Industriekauffrau (bis 13.10.04)

Gerdemann, Marita, Hausfrau (bis 13.10.04)

Goerke, Dieter, Berufssoldat (bis 13.10.04)

Goerke, Dieter, Berufssoldat (ab 14.10.04)

Senger, Dietmar, Kaufmann (bis 13.10.04)

Güldenhöven, Erwin, DB-Beamter i.R.

Leimkühler-Bauland, Hannelore, Dipl. Ing. (bis 13.10.04)

Schneider, Klaus, Dipl. Verwaltungswirt (ab 14.10.04)

Hallay, Günter, Dipl. Verwaltungswirt (ab 14.10.04)

Bücker, Hans-Theo, Dipl. Ingenieur (ab 14.10.04)

Hesse, Uwe, Rentner (ab 14.10.04)

Hemker, Ulrike, Rechtsanwältin (ab 14.10.04)

Nielsen, Ralf, Kaufmann

Stallmeyer, Thomas, Medizintechniker

Pago, Dr. Thomas, Verlagslektor/Redakteur (ab 14.10.04)	Krämer, Heinz (Maurer-, Beton- u. Stahlbetonbauermeister (ab 14.10.04)
Schmitz, Paul, Postbetriebsassistent a. D. (bis 13.10.04)	Grützner, Ursula, Sekretärin (bis 13.10.04)
Schneider, Klaus, Beamter (bis 13.10.04)	Sühling, Heinrich, Landwirt (bis 13.10.04)
Schürhoff, Horst, Beamter	Zimmerhof-Sparwel, Birgitta (bis 13.10.04)
	Büscher Karlheinz, Pensionär (ab 14.10.04 bis † 09.02.05)
Toppe, Jügen, Rechtsanwalt (ab 14.10.04)	Vennes, Martina, Einzelhandelskauffrau (ab 14.10.04)
Wilken, Gerold, Landwirtschaftsmeister (bis 13.10.04)	Quiel, Michael, Dipl. Ing. (bis 13.10.04)
Woltering, Margret, Hausfrau	Nolte, Klemens, Betriebswirt (bis 13.10.04)
	Wilken, Gerold, Landwirtschaftsmeister (ab 14.10.04)

Beratende Mitglieder:

Ahrendt-Prinz, Charlotte, Hausfrau (ab 14.10.04)	Vogelpohl, Norbert, Berufspädagoge (ab 14.10.2004)
Schall, Sybille, Journalistin	Edeler, Dieter, Selbst. Drucker (bis 13.10.04)
	Kraska, Wolfgang, Dipl. Handelslehrer (ab 14.10.04)

Die Aufwandsentschädigungen an den Aufsichtsrat betragen 827,22 Euro. Der Geschäftsführer erhielt für die nebenberufliche Tätigkeit kein zusätzliches Entgelt.

2. Angaben zur Belegschaft

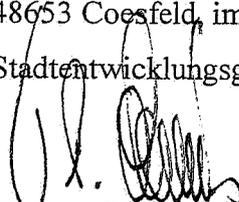
Das Unternehmen beschäftigt kein eigenes Personal.

3. Vorschlag zum Verlustausgleich

Die Geschäftsführung schlägt vor, den Jahresfehlbetrag von Euro 29.015,49 auf neue Rechnung vorzutragen.

48653 Coesfeld, im Juni 2005

Stadtentwicklungsgesellschaft Coesfeld mbH


Thomas Backes

Geschäftsführer

**Auszug aus dem Bericht über die Prüfung des Jahresabschlusses
zum 31. Dezember 2004**

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 2004** 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.

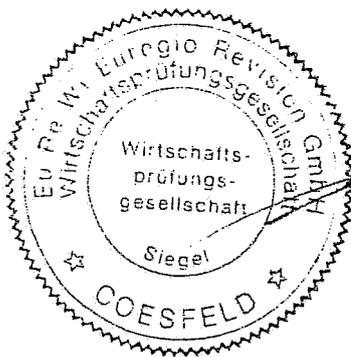
Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf 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.

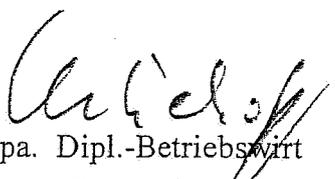
Nach unserer Überzeugung vermittelt der Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft. Der Lagebericht gibt insgesamt eine zutreffende Vorstellung von der Lage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

Coesfeld, den 25. August 2005

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.