

**Stadtentwicklungsgesellschaft
Coesfeld mbH
Markt 8
48653 Coesfeld**

Geschäftsbericht 2013

Inhaltsverzeichnis

- Bericht des Aufsichtsrates

- Lagebericht

- Bilanz

- Gewinn- und Verlustrechnung

- Anhang

- Bestätigungsvermerk

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.

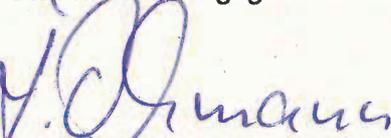
Im Berichtsjahr hat sich der Aufsichtsrat in sechs Sitzungen entsprechend den gesetzlichen sowie satzungsmäßigen Aufgaben über den Gang der Geschäfte und die Lage des Unternehmens informiert und die Geschäftsführung überwacht. Alle zustimmungspflichtigen Geschäftsvorgänge sind eingehend beraten sowie 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 2013 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 Mitarbeitern der Stadtverwaltung und der Stadtwerke Coesfeld GmbH für die in 2013 geleistete Arbeit.

48653 Coesfeld, 18. Juni 2014

Aufsichtsrat der
Stadtentwicklungsgesellschaft Coesfeld mbH



Heinz Ohmann
Vorsitzender

**Lagebericht für das
Geschäftsjahr 2013
mit Ausblick auf 2014**

der

**Stadtentwicklungsgesellschaft
Coesfeld mbH**

Stadtentwicklungsgesellschaft Coesfeld mbH

Bericht über die wirtschaftliche Lage der Stadtentwicklungsgesellschaft Coesfeld mbH

A Bericht über die Einhaltung der öffentlichen Zwecksetzung

1. Allgemeines

Die Gründung der Gesellschaft erfolgte durch Gesellschaftsvertrag vom 13.11.1997, zuletzt geändert am 08.07.1998. Die Gesellschaft wurde am 18.08.1998 in das Handelsregister eingetragen.

Anzahl der Mitarbeiter:

Die Gesellschaft beschäftigt kein eigenes Personal. Sie bedient sich im Rahmen der Geschäftsbesorgung der Stadt Coesfeld (technische und nichttechnische Geschäftsbesorgung) und der Stadtwerke Coesfeld GmbH (kaufmännische Betriebs- und Verwaltungsführung). Für die Vermarktung wurde bei der Stadt eine Mitarbeiterin befristet eingestellt. Die SEG übernimmt die Personalkosten.

2. Gegenstand des Unternehmens

- Gegenstand des Unternehmens ist es, selbständig oder im Auftrag der Stadt oder im Auftrag Dritter oder gemeinsam und in Kooperation mit der Stadt und/oder Dritten
- Die Voraussetzungen für die Herstellung neuen Wohnraums und die Bereitstellung neuer Gewerbefläche einschließlich der Entwicklung und Herstellung der Flächen, der erforderlichen verkehrsmäßigen, sozialen, ökologischen und sonstigen Infrastruktur zu schaffen,
- vorhandene Anlagen, Flächen und Gebäude aufzubereiten und gegebenenfalls zu sanieren,
- die Finanzierung dafür erforderlicher Investitionen und die Abrechnung solcher Maßnahmen durchzuführen.

3. Erfüllung des öffentlichen Zwecks

Die Stadt Coesfeld ist im Rahmen der geltenden Gesetze in ihrem Gebiet ausschließlich und eigenverantwortlich Träger der öffentlichen Verwaltung gemäß § 123 BauGB obliegt die Erschließung des Gemeindegebietes grundsätzlich der Gemeinde.

Die Stadt Coesfeld hat zur besseren Gestaltung und Durchführung der Aufgaben (die städtebaulichen Ziele der Stadt Coesfeld und die gemeindliche Bauleitplanung – entsprechend den Bedürfnissen der Einwohner nach qualitativ angemessenem und ausreichendem Wohnraum sowie der Unternehmen nach ausreichenden und qualitativ den jeweiligen Bedürfnissen entsprechenden Gewerbegebietsflächen – umzusetzen) die „Stadtentwicklungsgesellschaft Coesfeld mbH“ gegründet. Die Stadt Coesfeld bedient sich bei Erfüllung der kommunalen Aufgabe „Herstellung von Infrastruktureinrichtungen“ dieser Gesellschaft.

B Bisherige Geschäftsentwicklung

1. Industriepark Nord.Westfalen (bisher: Gewerbepark Flamschen)

Mit Datum vom 31.03.2009 haben die Stadt Coesfeld, die Fa. Krampe Immobiliengesellschaft Flamschen GmbH und die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben einen Vertrag über die Erschließung des Bebauungsplanes 120/1 im Bereich der ehemaligen Freiherr-vom-Stein-Kaserne geschlossen. Mit Datum vom 26.03.2010 hat die Stadtentwicklungsgesellschaft mit der Stadt Coesfeld einen Erschließungsvertrag über die Durchführung der Erschließung des „Gewerbeparks Flamschen“ (jetzt Industriepark Nord.Westfalen) abgeschlossen. Der Vertrag enthält die notwendigen wirtschaftlichen Regelungen die es der Stadtentwicklungsgesellschaft ermöglichen, die Gesamtmaßnahme einschließlich des Erwerbs des Grundstücks von der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben durchzuführen. Dieser Kaufvertrag wurde am 29.03.2010 geschlossen. Die Fa. Krampe hat der Übertragung der bestehenden Verpflichtungen von Stadt und Bundesanstalt auf die Gesellschaft zugestimmt.

Die Stadt Coesfeld erhält für diese Maßnahme Fördermittel aus dem Programm Stadtumbau West. Sie leitet diese Mittel an die Stadtentwicklungsgesellschaft weiter. Die Stadt hat der Stadtentwicklungsgesellschaft für diese Maßnahme darüber hinaus

eine Darlehensgewährung von bis zu 4.309.000 € und eine Bürgschaftsübernahme für den Kaufpreis in Höhe von 825.000 € vertraglich zugesagt.

Mit den Abbruch- und Erschließungsmaßnahmen wurde 2010 begonnen. Der erste Abschnitt wurde 2011 fertig gestellt. Die Abbrucharbeiten im zweiten Abschnitt wurden Mitte 2012 abgeschlossen.

Die Arbeiten an der „Grünen Mitte“ wurden mittlerweile ebenfalls abgeschlossen, es läuft die Anwuchspflege.

Die ursprünglich für den Abbruch vorgesehenen Gebäude 32 und 35 sowie das Casino konnten in 2013 veräußert werden.

Um die Flächen der ehemaligen Schiessanlage einer industriellen Nutzung zuzuführen, ist am 08.10./25.10.2012 eine Dienstleistungskonzession vergeben worden. Vertragspartner ist die Firma BLR Bauunternehmung GmbH, Münster. Der Vertrag vom 08.10./25.10.2012 regelt u.a. folgendes:

- Abbau von Bau- und Füllsanden
- Abbruch der Gebäude und Anlagen
- die Beseitigung der Altlasten
- die Aufbereitung der Industrieflächen
- die Rekultivierung der Böschungen
- die Errichtung des Lärmschutzwalles
- Überlassung einer Teilfläche für den Betrieb einer Boden- und Bauschuttrecyclinganlage.

Auf dem Gelände der Schießanlage befinden sich abbauwürdige Sande. Durch den Abbau und die Errichtung des Lärmschutzwalles können die Kosten für Abbruch und Entsorgung voraussichtlich vollständig kompensiert werden. Es wird damit gerechnet, dass darüber hinaus ein weiterer Erlös erzielt werden kann.

Im Jahre 2013 wurden Gewerbeflächen von insgesamt ca. 15.000 qm veräußert.

2. Beteiligung an einer Vermietungsgesellschaft im Industriepark Nord.Westfalen

Die Stadtentwicklungsgesellschaft hat sich an einer Betreibergesellschaft, der **Firma IPNW Business Park GmbH & Co. KG** und der **Firma IPNW Business Park Verwaltungs GmbH** beteiligt. Die Beteiligungen wurden auf 35 % der Gesellschaftsanteile (= 52.500,00 €) festgelegt. Das Stammkapital der Gesellschaft auf 150.000,00 €.

Gegenstand des Unternehmens ist die Anmietung und Vermietung von gewerblichen Immobilien zur weiteren Entwicklung des Industrieparks Nord.Westfalen.

Auf dem Gelände des IPNW befinden sich die zur Fahrzeughalle umgebaute Turnhalle (Geb. 75), die ehemalige Turnhalle (Geb. 76), das Werkstattgebäude Nr. 77 ein ABC Übungsgebäude Nr. 96 und das Schulungsgebäude Nr. 120.

Zur industriellen Nutzung der Gebäude und Flächen hat die SEG die betroffenen Grundstücksflächen einschl. der Gebäude an die Grundstücksgesellschaft Kisner und Kruse veräußert. Diese hat die Gebäude in der ersten Jahreshälfte 2013 saniert.

Nach entsprechender Sanierung wurden die Gebäude mit Mietvertrag vom 19.12.2012 an die neu gegründete IPNW Business Park GmbH & Co. KG ab dem 01.05.2013 vermietet. Die Gesamtmietfläche beträgt 3.340 qm; die Mietfläche teilt sich in eine Bürofläche von 977 qm und eine Hallenfläche von 2.363 qm auf.

Die Betriebsgesellschaft wiederum schließt hinsichtlich des Mietgegenstandes Untermietverträge mit Dritten ab. Hinsichtlich der Hallenfläche konnte in 2013 eine Vermietung von 100 % erreicht werden. Bei der Bürofläche ist ein Teil von 33 % (≈ 319 qm) zwischenzeitlich untervermietet.

3. „Wohnen am Kulturquartier“ (bisher: Kulturquartier Osterwicker Straße)

Mit Vertrag vom 15.11.2010 hat die Gesellschaft das 2,6 ha große Grundstück der ehemaligen Strumpffabrik Schulte Dieckhoff vom Eigentümer M. Ostendorf erworben. Zuvor hat die Gesellschaft am 15.11.2010 einen Erschließungsvertrag mit der Stadt Coesfeld geschlossen, in dem zugleich die notwendigen wirtschaftlichen Regelungen getroffen wurden. Die Stadt hat in 2011 eine Zuzahlung in das Eigenkapital von 435.000 € geleistet. Darüber hinaus hat die Gesellschaft von der Stadt Coesfeld ein Darlehen über 1.570.000 € erhalten.

Ferner hat die Gesellschaft von der Stadt Coesfeld am 15.11.2010 ein Grundstück von 0,1 ha zur Arrondierung des Grundstücks erworben. Insgesamt stehen der Gesellschaft aus diesen Flächen 51 Wohnbaugrundstücke zur Verfügung.

Im Rahmen einer Umlegungsregelung hat die Gesellschaft weitere Flächen am Darfelder Weg übernommen, die als Wohnbaugrundstücke veräußert werden sollen.

Die Baugrundstücke konnten zwischenzeitlich vollständig durch die Gesellschaft vermarktet werden.

Der endgültige Ausbau der Straßen hat 2013 begonnen und wird 2014 abgeschlossen. 2013 wurde eine Kaufpreiserstattung für höher angefallene Abbruch und Entsorgungskosten erzielt.

4. Hengtesportplatz

Es wird geplant, das Gebiet „Hengtesportplatz“ durch die Gesellschaft als Baugebiet zu entwickeln. Hierbei wird es sich um eine reine Dienstleistung handeln, die Vermarktung der Grundstücke erfolgt durch die Stadt Coesfeld.

5. Marienburg

Das Baugebiet „Marienburg“ (Teilfläche des Marienburger Friedhofes) wird durch die Gesellschaft als Baugebiet entwickelt. Zwischen SEG und Stadt wurden ein Erschließungsvertrag und ein Kostenerstattungsvertrag geschlossen. Die SEG wird hier im Rahmen der Dienstleistung tätig. Die Vermarktung der Grundstücke erfolgt durch die Stadt Coesfeld.

C Ausblick

1. Industriepark Nord.Westfalen

Ebenfalls fortgeführt wird die Entwicklung der ehemaligen Schießanlage bis zur Realisierung der industriellen/gewerblichen Nutzung. Mit Abbruch, Altlastenentsorgung, Bau des Lärmschutzwalles und Abgrabung wurde durch den Auftragnehmer begonnen. Die baulichen Entwicklungsmaßnahmen erfolgen schrittweise nach Freigabe der Fläche durch den Unternehmer voraussichtlich in den Jahren 2019 bis 2029, im Bereich 120/5 voraussichtlich ab 2019.

In 2014 sind noch restliche Abbruchmaßnahmen vorgesehen (u.a. Exerzierplatz und Reisstraße).

Die Bodenverbesserungsmaßnahmen im Bereich des Sportplatzes und Restarbeiten in 120/1 sind in 2014 vorgesehen wie auch die Gestaltung des Eingangsbereichs, die Instandsetzung des Wachgebäudes, der Werbeträger an der Zufahrt, die Gestaltung der Ausgleichsfläche nördlich des IPNW Businessparks sowie die Randbepflanzung an der Hertzstraße. Es ist beabsichtigt, die öffentlichen Erschließungsanlagen und öffentlichen Grünflächen mit Ende der Planabschnitte 120/1 bis 120/3 Ende 2018 an die Stadt zu übertragen. Sofern nicht alle Gewerbegrundstücke vermarktet werden können, wird die Stadt die Restflächen 2017 bzw. 2020 gegen Geldausgleich ggfls. übernehmen. Hierzu bedarf es zu gegebener Zeit einer Regelung zwischen Stadt und SEG. Der dann als Kaufpreis zu zahlende Grundstückswert soll nach den NKf-Richtlinien ermittelt werden.

Die Vermarktung weiterer Flächen von ca. 20.000 qm soll in 2014 erfolgen.

2. Baugebiet „Wohnen am Kulturquartier

Der Endausbau der Erschließungsanlage sowie deren Übertragung an die Stadt Coesfeld sind für 2014 geplant. 2014 fällt noch die letzte Kaufpreisrate zur Zahlung an den Verkäufer M. Ostendorf an. Ende 2014 ist die Maßnahme abgeschlossen.

3. Hengtesportplatz

Der Bebauungsplan wird 2014 aufgestellt. 2014 sollen die Abbruch- und Entsorgungsarbeiten sowie die Erstellung der Baustraße mit Kanalisation erfolgen.

4. Marienburg

Anfang 2014 werden die Abbruch- und Erschließungsmaßnahmen beginnen.

5. Baugebiet „Wulferhooksweg“

Es ist vorgesehen, in 2015 ein weiteres Baugebiet im Ortsteil Lette zu entwickeln. In die Finanzplanung ab 2015 sind vorsorglich Mittel eingestellt worden. Nach den

derzeitigen Planungen wird es sich um eine reine Dienstleistung handeln. Da noch nicht mit allen Eigentümern ein Einvernehmen über Art und Umfang des Gebietes erzielt werden konnte, handelt es sich um eine erste grobe Einschätzung.

D Risikomanagement

Bei der Auftragsdurchführung durch die Mitarbeiter der Stadt Coesfeld gelten die für die städtischen 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 im Wesentlichen 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 Auftragserledigung entstehen, verpflichtet. Für die Übernahme der Grundstücke/Anlagen in der Grünen Mitte erstattet die Stadt Coesfeld die angefallenen Kosten.

Für die weiteren geplanten Maßnahmen sind bezüglich der Risikoabdeckung gleich strukturierte Verträge vorgesehen. Ein finanzielles Risiko besteht für die Gesellschaft somit nicht. Für das Geschäftsjahr 2013 ergibt sich ein Jahresfehlbetrag von 127.105,59 €. Für das Jahr 2014 wird lt. Wirtschaftsplan mit einem Verlust von ca. 142.000,00 € gerechnet.

Coesfeld, den 18.06.2014

Stadtentwicklungsgesellschaft Coesfeld mbH



Thomas Backes
Geschäftsführer

**Gewinn- und Verlustrechnung
vom 01.01.2013 bis zum 31.12.2013
Stadtentwicklungsgesellschaft Coesfeld mbH**

		Geschäftsjahr	Vorjahr
		€	T€
1.	Umsatzerlöse	833.622,66	1.645
2.	Verminderung/Erhöhung des Bestandes an Vorratsgrundstücken	7.411,04	-433
3.	Sonstige betriebliche Erträge	77.329,91	2
4.	Materialaufwand		
	a) Aufwendungen für Grunderwerb	0,00	20
	b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	595.635,11	1.092
5.	Rohergebnis	322.728,50	102
6.	Abschreibungen auf Sachanlagen	392,40	0
7.	Sonstige betriebliche Aufwendungen	343.058,85	527
8.	Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge - davon aus der Abzinsung von Rückstellungen/ Verbindlichkeiten 0,00 € (T€ 231)	2.651,58	235
9.	Abschreibungen auf Finanzanlagen	913,03	0
10.	Zinsen und ähnliche Aufwendungen - davon an Gesellschafter 51.763,41 € (T€ 53) - davon aus der Aufzinsung von Rückstellungen/ Verbindlichkeiten 60.409,40 € (T€ 30)	113.137,81	84
11.	Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	-132.122,01	-274
12.	Steuern vom Einkommen und vom Ertrag - davon aus der Einstellung in die Abgrenzung für latente Steuern 5.465,00 € (T€ 4)	-5.048,42	-14
13.	Sonstige Steuern	32,00	21
14.	Jahresfehlbetrag	-127.105,59	-281

Stadtentwicklungsgesellschaft Coesfeld mbH

Anhang für das Geschäftsjahr 2013

I. Allgemeine Angaben und Erläuterungen zum Jahresabschluss

1. Allgemeine gesetzliche Grundlagen für die Aufstellung des Jahresabschlusses

Der Jahresabschluss der Stadtentwicklungsgesellschaft Coesfeld mbH für das Wirtschaftsjahr 2013 wurde entsprechend den Vorschriften des HGB aufgestellt.

Nach den in § 267 HGB geltenden Größenklassen handelt es sich um eine kleine Kapitalgesellschaft. Die Aufstellung des Jahresabschlusses erfolgt gemäß § 106 GO nach den Vorschriften für große Kapitalgesellschaften analog.

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. Nach § 42 f. GmbHG gesondert geforderte Ausweise für Rechtsbeziehungen zwischen Gesellschaft und Gesellschafter werden in der Bilanz bzw. Gewinn- und Verlustrechnung vorgenommen.

2. Gliederung von Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung

Die Gliederung der Bilanz erfolgte entsprechend den Vorschriften des § 266 Abs. 2 und 3 HGB.

Die Gliederung der Gewinn- und Verlustrechnung erfolgte nach § 275 Abs. 2 HGB (Gesamtkostenverfahren).

Die Inhalte der Posten der Bilanz bzw. Gewinn- und Verlustrechnung sind mit folgender Ausnahme grundsätzlich mit den Vorjahreszahlen vergleichbar (§ 265 Abs. 2 HGB).

II. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die Aufstellung des Jahresabschlusses der Stadtentwicklungsgesellschaft Coesfeld mbH wurde entsprechend den handelsrechtlichen Bilanzierungs- und Bewertungsvorschriften unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und Bilanzierung vorgenommen.

Entsprechend den Vorschriften des BilMoG wurden langfristige Rückstellungen/Verbindlichkeiten mit dem von der Bundesbank vorgegebenen Zinssatz auf-/abgezinst. Steuerlich abweichende Werte werden bei Ermittlung der Steuerschuld des Jahres 2013 berücksichtigt.

Im Sachanlagevermögen wird die Betriebsausstattung ausgewiesen. Die Finanzanlagen betreffen die Beteiligung an der IPNW Business Park Verwaltungs GmbH Coesfeld und der IPNW Business Park GmbH & Co. KG, Coesfeld. Der Ansatz erfolgt mit den Anschaffungskosten bzw. dem anteiligen Eigenkapital.

Die Vorräte betreffen die Grundstücke im Gewerbegebiet „Industriepark Nord.Westfalen“ - ehemalige Kaserne Flamschen - und im Baugebiet „Marienburg“ und sind grundsätzlich zu Anschaffungs-/ Herstellungskosten bilanziert. Das strenge Niederstwertprinzip wurde beachtet.

Die sonstigen Vermögensgegenstände (Steuererstattungsansprüche) und die liquiden Mittel sind zum Nennwert bilanziert.

Die Position Aktive latente Steuern wurde zum Nennwert bilanziert.

Die sonstigen Rückstellungen berücksichtigen die erkennbaren Risiken, drohenden Verluste und ungewissen Verpflichtungen. Soweit der Zeitpunkt der Erfüllung der Verpflichtung voraussichtlich länger als 1 Jahr nach dem Bilanzstichtag liegt, wurde eine Abzinsung des Rückstellungsbetrages vorgenommen.

Die Verbindlichkeiten sind mit ihren Erfüllungsbeträgen passiviert.

III. Erläuterungen zur Bilanz

1. Umlaufvermögen

Die Position **Vorräte** beinhaltet im Wesentlichen die Anschaffungskosten der Grundstücke und die Erschließungsaufwendungen für Grundstücke im Gewerbegebiet „Industriepark Nord.Westfalen“ und dem Baugebiet „Marienburg“.

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

In Höhe der voraussichtlichen Steuerentlastung aus der unterschiedlichen Abzinsung von Rückstellungen/Verbindlichkeiten in der Handels- bzw. Steuerbilanz wurde eine Abgrenzung in der Position „Aktive latente Steuern“ vorgenommen. Dabei wurde ein Steuersatz von durchschnittlich 30 % unterstellt.

2. Eigenkapital

Das **Stammkapital** beträgt 25.564,59 Euro. Es ist in voller Höhe eingezahlt.

Die **Kapitalrücklage** beträgt 570.051,11 Euro und stammt i.H.v. 135.051,11 € aus einer Umwandlung von Verbindlichkeiten gegenüber der Gesellschafterin, die laut Beschluss der Gesellschafterversammlung vom 17.12.1999 in die Kapitalrücklage eingestellt wurden, sowie aus einer Einzahlung i.H.v. 435.000 €, die in 2011 im Zusammenhang mit der Finanzierung des Projektes „Kulturquartier“ erfolgt ist.

Der **Jahresfehbetrag 2013** beträgt 127.105,59 Euro.

3. Verbindlichkeiten

	Gesamt T€ 31.12.2013	davon mit einer Rest- laufzeit			Gesamt T€ 31.12.2012
		bis 1 Jahr T€	1-5 Jahre T€	mehr als 5 Jahre T€	
Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	1.006	0	0	1.006	794
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	415	415	0	0	409
Verbindlichkeiten gegen- über der Stadt Coesfeld	2.297	1.697	0	600	2.255
Sonstige Verbindlichkeiten	31	31	0	0	0
	<u>3.749</u>	<u>2.143</u>	<u>0</u>	<u>1.606</u>	<u>3.458</u>

Für die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen bestehen, soweit zulässig, Eigentumsvorbehalte. Die übrigen Verbindlichkeiten sind ungesichert. Dies gilt entsprechend für die Verbindlichkeiten zum 31.12.2012.

IV. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

1. Umsatzerlöse

Im „Industriepark Nord.Westfalen“ wurden Grundstückseinnahmen mit T€ 691 verbucht. Zusätzlich werden hier Vermietungserlöse in Höhe von T€ 2 sowie sonstige Erlöse von T€ 1 ausgewiesen. Im „Kulturquartier“ wurden Grundstückseinnahmen von insgesamt T€ 139 verbucht.

2. Bestandsveränderungen und Materialaufwand

Die Bestandsveränderungen ergeben sich aus dem Erwerb von Vorratsgrundstücken bzw. dem erfolgten Abverkauf der Grundstücke sowie den Aufwendungen für die Baureifmachung dieser Grundstücke.

3. Sonstige betriebliche Erträge

Es handelt sich hierbei um die Auflösung von Rückstellungen mit T€ 77.

4. Sonstige betriebliche Aufwendungen

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

V. Sonstige Angaben

1. Haftungsverhältnisse

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

2. Anteilsbesitz

Aufstellung des Anteilsbesitzes gem. § 285 Abs. 11 HGB.

An den nachfolgend aufgeführten Unternehmen besteht ein Anteilsbesitz von mindestens 20%:

Name und Sitz der Gesellschaft	Anteil am Kapital in %	Eigenkapital in T€	Geschäftsjahr
IPNW Business Park Verwaltungs GmbH, Coesfeld	35	25.000,-	2012
IPNW Business Park GmbH & Co. KG, Coesfeld	35	125.000,-	2012

Die Jahresabschlüsse für das Geschäftsjahr 2013 liegen noch nicht vor.

3. Sonstige finanzielle Verpflichtungen

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

4. Angaben zu den Organen

Alleiniger Geschäftsführer ist Herr Dipl.- Ing. Thomas Backes, Erster Beigeordneter der Stadt Coesfeld.

In 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: Richard Bolwerk

Dem Aufsichtsrat gehörten im Geschäftsjahr 2013 an:

Mitglieder:

Vertreter:

Vorsitzender:

Heinz Öhmann, Bürgermeister

1. stellv. Vorsitzende:

Gerrit Tranel, Wirtschaftsgeographiker

Thomas Bücking, Vermessungstechniker

2. stellv. Vorsitzende/r:

Nicole Dicke, Juristin

Martina Vennes, Einzelhandelskauffrau

Charlotte Ahrendt-Prinz, Hausfrau

Ludger Kämmerling, Kinderarzt

Richard Bolwerk, Dipl. Ingenieur

Magret Goß, Pflegedi.dir.i.R.

Rudolf Entrup, Dipl. Ingenieur

Lutz Wedhorn, Kreis Borken

Norbert Hagemann, Geschäftsführer

Rosemarie Niemeier, Lehrerin

Günter Hallay, Dipl. Verwaltungswirt

Thomas Pago, Verlagslektor, Redakteur

Uwe Hesse, Rentner

Hans-Theo Büker, Dipl. Ingenieur

Uwe Kombrink, Versicherungsmakler († 29.04.2013)

Norbert Frieling, Notar

Bernhard Haveresch, Landwirt (ab 18.07.2013)

Norbert Frieling, Notar

Ralf Nielsen, Kaufmann

Thomas Stallmeyer, Medizintechniker

Horst Schürhoff, Verw.OI a. D.

Inge Walfort, Industriekauffrau

Dietmar Senger, Kaufmann

Wolfgang Kraska, Dipl. Handelslehrer

Beratendes Mitglied:

Elisabeth Borgert, Hausfrau

Die Aufwandsentschädigungen an den Aufsichtsrat betragen 1.426,40 Euro. Der Geschäftsführer erhielt für seine Tätigkeit kein Entgelt.

5. Angaben zu erbrachten Leistungen des Abschlussprüfers

Für die Prüfung des Jahresabschlusses 2013 durch den Abschlussprüfer werden rd. T€ 15 berechnet.

6. **Angaben zur Belegschaft**

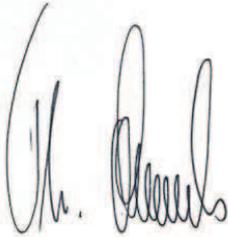
Das Unternehmen beschäftigt kein eigenes Personal.

7. **Vorschlag zur Ergebnisverwendung**

Die Geschäftsführung schlägt vor, den Jahresfehlbetrag von 127.105,59 Euro auf neue Rechnung vorzutragen.

48653 Coesfeld, 18. Juni 2014

Stadtentwicklungsgesellschaft Coesfeld mbH



Thomas Backes
Geschäftsführer

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

Wir haben den Jahresabschluss - bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang - unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der Stadtentwicklungsgesellschaft Coesfeld mbH für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2013 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden landesrechtlichen Vorschriften sowie den Regelungen im Gesellschaftsvertrag liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter 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.

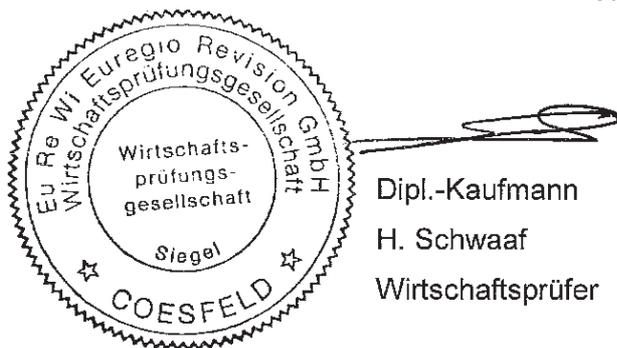
Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung und § 108 (1) Nr. 8 GO NRW vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten 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 für 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 Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft. Der Lagebericht steht im Einklang mit dem Jahresabschluss, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Coesfeld, den 20. Juni 2014

EuReWi Euregio Revision GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft



Dipl.-Kaufmann
H. Schwaaf
Wirtschaftsprüfer


ppa. Dipl.-Betriebswirt
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.